

**CONVENTION BIPARTITE ENTRE LA COMMUNE D'ORLIENAS (69) ET CDC HABITAT SOCIAL
POUR UNE PERIODE D'EXCLUSIVITE AFIN DE REALISER LES ETUDES COMPLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA
CONSOLIDATION DES HYPOTHESES FONDAMENTALES**

Entre :

La **Commune de ORLIENAS**, (SIREN n°216 901 488) représentée par son Maire, Monsieur Olivier Biaggi, demeurant professionnellement place François Blanc, 69530 ORLIENAS.
Désignée ci-après par « La Collectivité »

Et :

L'Opérateur Social dénommé « CDC Habitat Social Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré », (SIREN n°552 046 484) représenté par Madame Anne CANOVA, Directrice Interrégionale AUVERGNE-Rhône-Alpes, domiciliée professionnellement à 5, Place Camille Georges – CS 70193, 69285 LYON Cedex 02.
Désigné ci-après par « L'Opérateur Social »

CONTEXTE :

La Commune d'ORLIENAS, en application de son projet d'aménagement et de développement durable et de son plan local d'urbanisme, poursuit un projet de requalification du centre bourg et son aménagement, avec pour principaux objectifs:

- Permettre et maîtriser la mutation de ce secteur qui apparaît propice et adapté au développement de l'habitat notamment pour les personnes âgées ainsi que pour des logements sociaux en raison de ses capacités constructives et sa proximité avec le centre-bourg,
- Maintenir et conforter le pôle d'équipements publics et d'intérêt collectif ; tel que la nouvelle école maternelle et la nouvelle crèche
- Requalifier les espaces public, facilité et sécuriser les circulations tant automobiles et que piétonnes

La requalification du site rue des Veloutiers est donc considérée comme prioritaire avec la concrétisation de ces objectifs permettant le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et un projet urbain destiné à sécuriser le centre bourg d'ORLIENAS.

Afin de garantir la maîtrise programmatique et d'aménagement de ce secteur, la Commune d'ORLIENAS a sollicité l'accompagnement d'EPORA pour le portage du foncier des parcelles cadastrée section AM numéro 182, AM 23 et AM 22 acquises par voie de préemption respectivement en mars et mai 2021.

La Commune d'ORLIENAS a en outre sollicité différents opérateurs afin qu'ils puissent lui faire des propositions quant à la réalisation de cette opération

A l'issue de ces échanges, la Commune a choisi de poursuivre l'étude de ce projet avec l'opérateur Social CDC Habitat Social, afin que ce dernier puisse conduire un certain nombre d'études pré-opérationnelles tout en disposant d'une période exclusivité.

Les études complémentaires et leurs conditions de réalisation constituent l'objet de cette convention

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PERIMETRE FONCIER, PROGRAMME ENVISAGE ET VALORISATION :

1. Périmètre foncier

La collectivité a sollicité l'Opérateur social pour l'étude d'un projet d'habitat à destination prioritaire des « seniors » sur les parcelles AM 22, AM 23 et AM 182, parcelles portées par l'EPORA. Cette emprise a été étendue à une partie de la parcelle communale AM 181 en vue de la requalification de l'ancienne école des filles, aujourd'hui composée au rez-de-chaussée d'une crèche - qui sera déplacée à la rentrée scolaire 2025 - et de deux logements à l'étage, de sa cour et de la salle des Platanes.

Voir annexe 1 : plan cadastrale

2. Orientations urbaines et programmation architecturale

Conformément aux attentes de la commune et suite aux différentes réunions de cadrage, il est envisagé de développer le projet suivant :

- **Création de logements à destination des seniors :**
Un premier ensemble immobilier en R+2 de 27 logements conventionnés de type T2 et T3 est développé sur les parcelles AM 22, AM 23 et AM 182, prioritairement à destination d'un public sénior justifié par une demande d'agrément au titre de l'article 20 de la loi ASV et d'un sous-sol accueillant 32 stationnements. L'implantation de l'ensemble immobilier est en recul par rapport à la voirie afin de dégager une bande de stationnements et un trottoir actuellement inexistant.
- **Création de logements familiaux et d'une salle commune :**
En lieu et place de l'actuelle salle des Platanes, est envisagé la création en RDC d'une salle commune à destination des seniors et des associations locales, ainsi que 6 stationnements. Les deux niveaux supérieurs permettent de développer six logements locatifs sociaux classiques.
- **Transformation de l'ancienne école des filles :**
La crèche devant fermer à la rentrée scolaire 2025-2026, le bâtiment est restructuré en 4 logements avec la création de 2 logements au RDC surélevé et la rénovation des logements existants. Ces logements seront également conventionnés.
- **Réalisation d'aménagements et de stationnements publics :**
Dans le cadre de ce programme, les espaces donnant sur la rue des Veloutiers ainsi que la cour de l'ancienne école des filles sont revalorisés avec entre autre la création de stationnements publics – entre 6 et 12 – la sécurisation des circulations piétonnes, la revalorisation de la cour, dont la destination reste à préciser.

Voir Annexe 2 : « présentation ville du 10 janvier 2025 » à jour

3. Approche économique et valorisation foncière

a. Logements neufs

Dans le cadre des études préliminaires, il a été envisagé pour le montage financier une programmation en logement locatif social repartie de la manière suivante :

- PLUS : 6 logements représentant 18 % de la surface habitable totale avec 1 T2, 4 T3 et 1 T4
- PLAI : 4 logements représentant 12 % de la surface habitable totale avec 3 T3 et 1 T4
- PLS : 23 logements représentant 70 % de la surface habitable totale avec 19 T2 et 4 T3
- 32 stationnements en sous-sol et 6 stationnements en Rez-de-chaussée sécurisé

Par ailleurs, étant donné les éléments d'études l'Opérateur Social a décomposé les hypothèses de bilan d'opération de la manière suivante :

- Coût de viabilisation – démolition, VRD, raccordement, berlinoise : 554 000 € HT
- Coût de construction : 4 131 690 € HT – soit environ 2 240 € / m² SHab

Dans ces estimatifs sont intégrés des objectifs environnementaux exemplaires avec une certification NF Habitat HQE, une conformité minima à la RE 2020 seuil 2025 et un système de production de chaleur (chauffage/ECS) excluant le gaz et privilégiant les énergies renouvelables.

Ces hypothèses permettent d'atteindre une valorisation foncière à hauteur de **710 000 € HT soit 350 €/m² SDP**

b. Acquisition amélioration

Il a été défini pour le montage financier une programmation en logement locatif social repartie de la manière suivante :

- PLS : 4 logements composés de 2 T2 et 2 T3
- 4 stationnements extérieurs privatisés

Par ailleurs, étant donné les éléments techniques transmis, l'Opérateur Social a décomposé les hypothèses de bilan d'opération de la manière suivante :

- Enveloppe prévisionnelle des aménagements de l'actuelle cour : 39 000 € HT
- Coût réhabilitation : 386 600 € HT – soit 1 950 € / m² SHab – hypothèse haute

Dans ces estimatif sont intégrés des objectifs environnementaux de qualité avec un niveau d'étiquette de sortie en « B » et une production d'eau chaude excluant le gaz.

Ces hypothèses permettent d'atteindre une valorisation foncière à hauteur de **90 000 € HT soit 455 €/m² Shab**

A l'issue de cette première approche, une valorisation foncière a pu être établie à hauteur de 800 000 € HT HD.

L'ensemble de ces éléments doivent toutefois être consolidée par des études complémentaires à la fois techniques, juridiques et financières.

ENGAGEMENTS DE CDC HABITAT SOCIAL :

1. Phase d'études complémentaires

Objet des études

Afin de vérifier les hypothèses rappelées ci-dessus, ainsi que d'étudier différentes variantes programmatiques, l'opérateur Social prendra à sa charge les études suivantes sur le budget en crédit d'étude validé par ses instances.

- **Le volet technique avec :**
 - o Etudes de sols (G2 AVP + environnementale)
 - o Relevé topographique complet ou complémentaire selon les éléments à fournir par l'EPORA
 - o Diagnostics plombs, amiantes sur l'ensemble des éléments bâtis
 - o Diagnostic technique global de l'ancienne école des filles
 - o Possibilités/contraintes de raccordements tous réseaux
 - o Consultation MOE – phase Esquisse – pour validation du projet par la Commune
- **Le volet juridique et foncier avec :**
 - o Situation locative ; baux et « enquête sociale » pour les logements occupés
 - o Validation du périmètre d'intervention de maîtrise d'ouvrage de l'Opérateur Social et modalités d'articulation/interfaçage pour les interventions sur domaine public
 - o Etude de la domanialité / audit juridique du foncier
- **Le volet programmatique et financier avec**
 - o Consolidation de l'hypothèse initiale – voir annexe 2 – au vue des études techniques réalisées.
 - o Proposition d'une programmation conforme aux objectifs des PLH concernant les logements neufs avec :
 - 50% de la programmation en logements social et abordable : avec 9 PLUS, 5 PLAI, 3 PLS
 - 50% de la programmation composée de logements orientés sur un public plus large (PLS ou libre)
 - Cette hypothèse devant permettre la mobilisation des aides de la COPAMO :
 - 50% de la garantie d'emprunt ou 25% COPAMO + 25% Commune
 - Subventions : 3000€/logements PLUS et 5000€/logement PLAI et potentiellement 1000€ supplémentaires pour les PLUS et PLAI adaptés « seniors »
 - Une vigilance sera portée à l'intégration de logements T2 en PLAI orientés senior
 - o Etude de la **variante 1** sur logements neufs : Bâtiment familiale à proposer en **accession libre**
 - o Etude de la **variante 2** sur l'ancienne école des filles : Possibilité d'un montage en **bail emphytéotique**

Prise en charge des frais associés

Les frais induits par l'ensemble des missions dévolues au bailleur définie à la présente convention, seront entièrement pris en charge par l'Opérateur Social qui en effectuera le paiement auprès des fournisseurs, entrepreneurs ou prestataires de services, sous son contrôle et sa responsabilité.

Assurances

Durant cette phase d'étude, et bien que non propriétaire des biens et emprises, l'Opérateur Social engage sa responsabilité :

- Sur tout dommage pouvant résulter de son fait ou de sa faute, de ceux de son personnel ou du matériel employé et fera son affaire personnelle de toute responsabilité qu'elle pourrait encourir et notamment celle qui serait fondée sur les dispositions du Code Civil à l'occasion de tout accident qui pourrait survenir pour quelque cause que ce soit lors de ces interventions.
- À souscrire toutes polices d'assurances nécessaires. Il veillera, sous son contrôle et sa responsabilité, à ce que les entreprises mandatées soient assurées pour :
 - o Leur responsabilité professionnelle de rénovation, construction ou démolition,
 - o Les personnes travaillantes ou accueillies dans les lieux mis à disposition.

D'une manière générale, l'Opérateur Social s'assurera contre tous risques pouvant résulter de l'exercice de sa mission et des activités autorisées par la présente convention y compris contre le recours de tiers, des voisins et des riverains.

Délais de réalisation des études

Il est convenu que les études sus mentionnées soient diligentées dans les **8 mois à compter de la signature des présentes**

2. Phase opérationnelle

A l'issu des études complémentaire, CDC Habitat Social s'engage, sous réserve de l'accord définitif des instances décisionnelles, à faire une offre de « sort lié » à l'EPORA concernant les parcelle AM section 22,23 et 182 , ainsi qu'à la Commune d'Orliénas concernant une partie de la parcelle AM 181 dont l'emprise précise sera définie durant l'étude pré-opérationnelle, qui, s'ils l'acceptent, donnera lieu à :

- La signature d'une promesse avec chacun des propriétaires – 1 er trimestre 2026
- Le dépôt des autorisations d'urbanismes réglementaires – juin 2026 – sur la base du projet présenté et validé par la Collectivité
- Le dépôt des agréments et mobilisations des subvention – 3^{ème} trimestre 2026
- La réitération de l'acte avec EPORA d'une part et la Commune d'autre part, sous réserve de la levée des conditions suspensives – fin 2026

ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE :

1. Phase étude :

Période d'exclusivité :

Afin de permettre à l'Opérateur Social de réaliser l'ensemble des investigations complémentaires nécessaires, la Collectivité s'engage à garantir une période d'exclusivité d'une durée de 8 mois à compter de la signature de la présente convention ou au plus tard au 28 février 2026.

Durant cette période la Commune s'interdira de négocier et/ou de conclure avec tout tiers et suspendra toutes discussions déjà initiées portant sur une quelconque transaction ou accord portant sur tout ou partie des fonciers – bâti et non bâti – et notamment sur l'octroi ou le transfert de tous droits réels et personnels sur tout ou partie des fonciers.

Garantir les conditions de réalisation des études complémentaires :

Sous réserve du respect des conditions énoncées ci-dessus et pendant toute la durée de la phase dite « phase d'études complémentaires », la collectivité autorise l'Opérateur Social à intervenir sur les emprises concernées, dont les parcelles AM section 22, 23 et 182, grâce à la convention de transfert de gestion faite par l'EPORA au profit de la Commune, et notamment à réaliser les sondages et diagnostics techniques nécessaires. Elle devra permettre à l'Opérateur Social de mener toutes les études qu'il juge nécessaires et ainsi lui garantir l'accéder aux fonciers – bâti et non bâti – du périmètre d'étude.

La collectivité s'engage également à transmettre l'ensemble de la documentation techniques, administrative ou juridique en sa possession et de transmettre toutes les informations relatives aux conditions de locations et d'occupation des logements existants.

2. Phase opérationnelle

A l'issu des études complémentaires, La collectivité s'engage, sous réserve de la confirmation des hypothèses, à présenter en Conseil Municipal l'offre de l'Opérateur Social.

En cas d'accord des parties et préalablement à toute vente, la Collectivité s'engage à mener à terme l'ensemble des procédures réglementaires et foncières qui lui incombe tel que :

- Les éventuelles modifications du PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui pourraient s'avérer nécessaires – avant dépôt des autorisations d'Urbanisme.
- Le déclassement d'éventuelles emprises de domanialité publique
- La présentation en Conseil Municipal de l'ensemble des délibérations nécessaires.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le



ID : 069-216901488-20250709-D_028_2025-DE

Durée de validité

La présente convention prendra effet à sa date de signature pour une durée de 8 mois

Fait en deux exemplaires

Le __/__/2025

Le Maire,
Monsieur Olivier Biaggi

La Directrice Régionale,
Madame Anne Canova