



Ordre du jour n° 10

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2011

DELIBERATION N° 11/092

**Fin d'activité de l'EPANI
Gestion de terrains propriétés de l'EPANI
Convention relative aux terrains situés à Bourgoin-Jallieu, ZAC de La Maladière**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes,

Vu le Décret modifié 98.923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Etablissement Public de l'Ouest Rhône Alpes (EPORA),

Vu le Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013, approuvé par la délibération n° 09/028 du Conseil d'Administration en date du 2 novembre 2009,

Considérant :

- que L'EPANI et l'Etat possèdent, sur le territoire de la CAPI (Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère), diverses parcelles situées dans le périmètre des zones d'aménagement concerté dont l'EPANI assurait la mise en œuvre,
- que l'EPANI doit cesser son activité au 31 décembre 2011, et qu'une négociation a été engagée entre l'Etat, la CAPI et l'EPANI, pour définir les modalités de transfert à la CAPI ou son aménageur des parcelles situées dans le périmètre des zones d'aménagement concerté, afin de donner les moyens à cette collectivité de poursuivre son développement,
- que l'EPANI possède en particulier les parcelles listées en annexe d'une contenance de 26,5 ha environ, situées secteur Les Buisnières sur lesquelles subsistent notamment des hypothèques grevant sa constructibilité tant que des travaux hydrauliques et d'assainissement d'intérêt général pour le bassin de la Bourbre n'ont pas été réalisés au nord de l'autoroute A43, raison pour laquelle la CAPI n'a pas souhaité les reprendre en l'état,
- que ces parcelles ne peuvent demeurer sans gestionnaire local,
- que l'EPORA peut faire bénéficier les collectivités publiques des compétences qu'il possède en matière foncière et de pré-aménagement,
- qu'il est opportun dans ces conditions que l'EPORA assure la gestion de ces parcelles dans l'objectif d'en permettre l'aménagement ultérieur, en accord avec la collectivité locale et son aménageur,

- que, malgré l'existence du contexte hydraulique, une valeur de marché et un projet peuvent être identifiés concernant ces terrains, justifiant ainsi son acquisition par l'EPORA dans le cadre d'une convention opérationnelle avec la CAPI,

Sur proposition du Président,

Mandate le Directeur Général pour :

1. Porter et gérer pour le compte de l'EPANI ou de l'Etat venu aux droits de cet établissement, les parcelles visées ci-avant,

2. signer toutes conventions utiles avec la CAPI et avec l'EPANI ou, le cas échéant, avec les représentants de l'Etat, venant aux droits de l'EPANI qui aura cessé son activité et dûment mandatés à cet effet, en vue de définir les modalités de gestion et de disposition de ces terrains, lesquelles devront notamment prévoir une durée maximale de portage de 15 ans, une décote maximale de 40 % et :

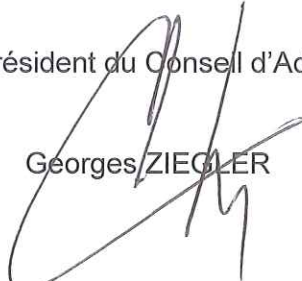
- objectif de la convention : sauf impossibilité financière résultant du bilan prévisionnel d'aménagement, l'objectif de l'opération consiste, une fois levées les hypothèques liées aux travaux d'hydraulique et d'assainissement à réaliser pour le bassin de La Bourbre au nord de l'autoroute A 43, à vendre les terrains à la CAPI ou son opérateur SARA, ou un aménageur ou opérateur désigné par eux ou choisi après mise en compétition, dans un délai de quinze ans au plus.
- modalités de gestion des terrains avant cession : les terrains seront gérés par l'EPORA, et les coûts induits par leur gestion seront imputés au bilan d'aménagement.
- étude du pré-bilan d'aménagement : lorsqu'il apparaîtra que les hypothèques liées aux travaux à réaliser en matière d'hydraulique et d'assainissement au nord de l'autoroute A 43 sont susceptibles d'être levées, l'EPORA procèdera à une expertise des opportunités et des risques concernant ces terrains, et en présentera le résultat à la CAPI. Au vu du résultat des études, la CAPI et l'EPORA élaboreront conjointement un programme d'aménagement, assorti d'un pré-bilan d'aménagement de référence. Le coût des études correspondantes sera imputé aux charges du bilan d'aménagement.
- aménagement : le programme d'aménagement ayant été arrêté en accord avec la collectivité, le projet de cession des terrains pourra intervenir directement avec la CAPI ou SARA si le bilan financier prévisionnel correspond aux prévisions à fin d'activité établies par l'EPANI et figurant en annexe au projet de convention. A défaut, le projet de cession devra faire l'objet d'une mise en compétition auprès d'aménageurs ou de constructeurs, la CAPI, directement ou pour le compte de SARA, conservant ensuite toute possibilité d'exercer son droit de priorité. Aucune participation au coût d'équipement de la zone ne sera exigée au titre de l'article L 311.4 du Code de l'Urbanisme. Une convention entre la CAPI et l'EPORA actera de ces dispositions.
- disposition : les opérations de disposition portant sur ces biens et réalisées pour le compte de l'Etat, venant aux droits de l'EPANI, devront avoir reçu l'accord préalable du service des Domaines de l'Isère

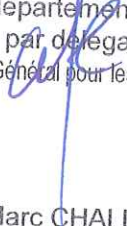
- résolution des litiges : en cas de litige, l'EPORA et la CAPI se rapprocheront afin de définir les modalités permettant de résoudre les difficultés rencontrées.

Le Directeur Général


Jean GUILLET

Le Président du Conseil d'Administration


Georges ZIEGLER

Pour le Préfet
de la région Rhône-Alpes
et du département du Rhône
par délégation

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales

Marc CHALLEAT