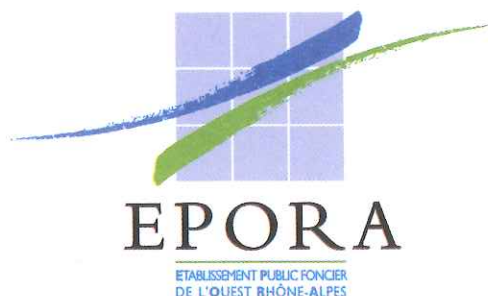


21 DEC. 2012



Ordre du jour n° BF

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 DECEMBRE 2012

DELIBERATION N° 12/113

**Cession à la Communauté de communes du Bassin d'Annonay
des terrains de Canson-Vidalon acquis en décembre 2010**

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,

Vu la convention opérationnelle en date du 28 octobre 2008 passée entre la Communauté de communes du Bassin d'Annonay et l'EPORA,

Vu la convention opérationnelle du 20 juillet 2010 passée entre la Communauté de communes du Bassin d'Annonay, la commune d'Annonay et l'EPORA,

Considérant :

- que la convention en date du 28 octobre 2008 passée entre la Communauté de communes du Bassin d'Annonay et l'EPORA prévoyait en son article 9C, que pour les éléments de foncier bâti dégradé à conserver, le prix de revente serait égal au prix de revient déduction faite du montant des études et des travaux, avec un prix-plancher égal à 60% du prix de revient global,
- que le 3 novembre 2009, en application de la convention précédente et conformément à l'avis du service des Domaines, les Papèteries Canson ont vendu à l'EPORA (vente AB 177) une parcelle de 5 139 m² pour un prix de 667 650 €, correspondant aux bâtiments de la Manufacture royale et du Musée et que ces bâtiments ont été recédés au terme d'un délai de portage réduit à la COCOBA en date du 7/07/2010 au prix de 675 089 €.
- que la convention du 20 juillet 2010 passée entre la Communauté de communes du Bassin d'Annonay, la commune d'Annonay et l'EPORA prévoyait quant à elle que, le prix de revente des éléments de foncier bâti dégradé à conserver serait égal au prix de revient déduction faite du seul montant des travaux, avec un prix-plancher égal à 60% du prix de revient global,
- que le 28 décembre 2010, en application de la convention précédente, et conformément à un avis du service des Domaines en date du 18/02/2010, les Papèteries Canson ont vendu en une seule fois mais en trois actes de vente distincts :
 - à la Société SCI MIR (MP Hygiène), un ensemble de divers bâtiments, retenue d'eau et barrage sur Davézieux, Boulieu et Annonay soit 5.4014 ha pour un euro symbolique,
 - à l'EPORA (vente Vidalon-Pupil) diverses parcelles de 133 865 m² pour un prix de 300 000 €, correspondant à des bâtiments et terrains situés le long de la vallée de la Deûme ;
 - à l'EPORA (vente Faya) un ensemble de 43 095 m² pour un prix de 1 160 500 €.
- que la Communauté de Communes du Bassin d'Annonay a fait savoir dans le courant du 1^{er} semestre 2012 qu'elle souhaitait se porter acquéreur de l'ensemble des biens sis à Vidalon,

dans leur état actuel et par anticipation, pour y permettre notamment l'installation de divers services et pour faciliter le regroupement de différentes PME de spécialité autour de la machine à papier mise en service en octobre 2012 par MP Hygiène, en partie grâce aux opérations réalisées sur le site avec le concours de l'EPORA,

- que la Communauté de Communes du Bassin d'Annonay a contesté le calcul du prix de cession desdits biens, demandant que leur soit appliquée la clause 9C dans la rédaction de la convention signée le 28 octobre 2008 et non celle de la convention du 20 juillet 2010,
- que la différence entre l'application de l'une ou l'autre clause est constituée par des frais d'études menés pour l'essentiel entre 2008 et 2010, qui s'élèvent à 134.166,38 € HT,
- que les biens seront achetés par la Communauté de Communes du Bassin d'Annonay un an avant la fin du délai de portage conventionnel alors même que ceux-ci impliquent de nombreuses difficultés de gestion du fait de leur vétusté et de leur importante superficie ;
- qu'une intervention approfondie de l'EPORA, augmentative du coût des travaux, que la COCOBA aurait pu demander, se serait faite d'abord en totalité aux frais de l'établissement, puis serait restée à 40% à sa charge,
- que la Communauté de Communes du Bassin d'Annonay reprend l'ensemble de l'opération de requalification des biens et des obligations héritées de la cessation d'activité de Canson SA, limitant ainsi la participation financière de l'établissement sur cette opération,
- qu'il est de l'intérêt des parties, compte tenu de l'ambiguïté résultant des deux clauses successives, de rechercher un terrain d'entente favorable à la collectivité,
- que la COCOBA souhaiterait également éviter d'avoir à intégrer au coût de revient de l'opération les frais de gestion (taxes locales, frais divers) supportés par l'établissement pendant la durée de portage, et qui représentent une somme estimée de 81.223,74 € HT,
- que pour ce dernier point, rien dans les conventions passées entre l'EPORA et la COCOBA ne permet de justifier un traitement dérogatoire, contrairement au cas des études sus-évoqué,
- que, pour autant, il convient d'éviter de retarder cette cession compte tenu de l'intérêt économique qui la sous-tend, et donc d'accepter que les frais de gestion puissent n'être réglés par la COCOBA qu'à la fin du délai conventionnel, soit le 28 décembre 2013, et en fait, dans une interprétation bienveillante, que le 31 janvier 2014,

Sur proposition du Président,

Autorise le Directeur Général à signer l'acte de cession des terrains de Vidalon - Pupil identifiés en annexe à la présente délibération :

- aux conditions de prix de la convention du 28 octobre 2008, conformément au calcul détaillé en annexe,
- avec un différé jusqu'au 31 janvier 2014 des frais de gestion.

Le Directeur Général

Jean GUILLET

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

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales

Marc CHALLEAT

Le Président du Conseil d'Administration

Georges ZIEGLER