



EPORA

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE L'OUEST RHÔNE-ALPES

Ordre du jour n°CB

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 AVRIL 2013

DELIBERATION N° 13/019

Opération d'extension du centre bourg de la commune d'Orliénas

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 Décret 2012-1246 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,
- Vu la délibération 13-002 du Conseil d'Administration du 15 avril 2013 portant Application du Décret 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,
- 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 délibération n° 10/025 du Conseil d'Administration en date du 1^{er} juillet 2010.

Considérant que :

- la convention du 09 août 2010 entre la ville d'Orliénas, la Communauté de Communes du Pays Mornantais et l'EPORA vise la maîtrise foncière d'un secteur d'extension du centre ville de la commune destiné à accueillir une annexe de l'école municipale, un parking public et de l'habitat à forte proportion de logements sociaux ;
- le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Mornantais a identifié ledit site parmi les secteurs pouvant accueillir la programmation de logements sociaux ;
- le projet consiste à traiter une dent creuse au sein d'un tissu urbain relativement diffus et à présenter un niveau de densité optimal compte tenu des limites permises par le SCOT opposable ;
- la ville d'Orliénas a engagé les études urbaines qui permettront de définir plus précisément les orientations d'aménagement et le programme de logements.

Considérant par ailleurs que :

- deux emplacements réservés avaient été inscrits au Plan Local d'Urbanisme en vue de garantir la maîtrise des emprises nécessaires à l'extension de l'école et au parking public ;
- les propriétaires des fonciers grevés par ces emplacements réservés ont fait valoir leur droit de délaissement ;

- au terme d'un jugement en appel, sur la base duquel la Commune a formé un pourvoi en cassation non suspensif, la collectivité est devenue propriétaire du bien et est tenue de verser l'indemnité de près de 1.7 M€ fixée par le juge alors même que les réflexions sur le devenir du secteur, bien qu'engagées sur la base d'un programme et d'un premier schéma, n'ont pas encore abouti à un plan d'aménagement définitif ;
- la commune souhaite que l'EPORA se substitue à elle dans l'acquisition desdits terrains dans le cadre de la convention opérationnelle précitée ;
- les équipements publics participant à l'opération d'aménagement dans son ensemble, cette substitution est subordonnée à ce que la collectivité :
 - s'engage à poursuivre son projet d'aménagement dans la même logique que celle ayant présidé à la signature de la convention ;
 - prenne toutes mesures utiles pour que l'EPORA soit à même de poursuivre les acquisitions nécessaires des terrains qui accueilleront les programmes de logements ;
- ce projet étant porteur de nombreux enjeux pour la collectivité et faisant l'objet d'un large consensus municipal, la commune consent à :
 - permettre à l'EPORA de se refinancer par un ou des emprunts et par des remboursements anticipés, pour contenir ses décaissements de trésorerie et ne pas grever substantiellement ses capacités d'intervention sur les autres territoires. La collectivité garantira auprès de l'établissement bancaire concerné l'emprunt que souscrira l'EPORA ;
 - mettre en place les outils d'urbanisme permettant de maîtriser le devenir du site et engager une procédure de déclaration d'utilité publique si cela s'avérait nécessaire ;
 - favoriser l'équilibre financier de l'opération de logements en traduisant dans son document d'urbanisme des règles de densité optimale, dans les limites fixées par le SCOT opposable ;
- à titre de garantie, la collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPORA dans les 18 mois suivant leur acquisition si l'une des conditions ci-avant énumérées n'était pas satisfaite d'ici là ou si, dans ce même délai, aucun projet d'ensemble comprenant du logement n'était arrêté et n'avait fait l'objet d'une délibération actant le principe de sa déclaration d'utilité publique ;

Considérant de plus que :

- compte tenu des sommes en jeu, la collectivité a sollicité auprès de l'établissement une durée de portage augmentée d'un an dans l'objectif de lisser le remboursement des indemnités associées au délaissement ;
-
- en contre partie, elle consent au titre du bon remboursement de ces sommes à payer les intérêts d'emprunts et pénalités, éventuellement majorées, supportés par l'EPORA et correspondant aux montants qui n'auraient pas été remboursés à l'échéance ou qui l'auraient été avec retard ;
 - sur ces bases, elle propose un profil de remboursement selon les acomptes suivants :
 - 2014 : 300 k€
 - 2015 : 400 k€

- 2016 : 500 k€
- 2017 : 500 k€

Considérant ensuite que :

- la collectivité privilégie la revente directe des fonciers restant à acquérir aux opérateurs de logements ;
- moyennant la réalisation des conditions énoncées supra et au vu d'un programme de logements arrêté, un plan de financement pourrait incorporer une participation financière de l'établissement ;
- ladite participation serait consentie au titre de la mission de promotion du logement social et ne pourrait être déduite de règles systématiques ;
- la participation serait fixée en fonction des efforts d'optimisation financière du programme de logements compte tenu de la qualité de base exigible pour des projets similaires et des contraintes qui ne sont pas maîtrisées par la collectivité ;
- elle devrait également faire l'objet d'une délibération spécifique du conseil d'administration de l'EPORA et qu'en toute hypothèse, elle ne pourrait excéder la propre participation de la collectivité déduction faite des subventions perçues par elle.

Considérant enfin que la collectivité a délibéré favorablement le 25 mars 2013 sur l'ensemble de ces points ;

Sur proposition du Président,

1- Autorise le Directeur Général à préparer une convention spécifique reprenant les principes évoqués supra qui se substituera à la convention opérationnelle primitive;

2- Autorise le Directeur Général à acquérir les immeubles ayant fait l'objet d'un droit de délaissement auprès de la collectivité au prix proposé par la collectivité dans le cadre de la procédure de fixation judiciaire du prix et à effectuer toute consignation de sommes rendue nécessaire par les procédures judiciaires en cours, dans les limites de la délibération 13-002 du Conseil d'Administration du 15 avril 2013.

Le Directeur Général,

Jean GUILLET

19 AVR. 2013

Le Président du Conseil d'Administration,

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

Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales

Marc CHALLEAT

Georges ZIEGLER

