

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 08 JUILLET 2016

DELIBERATION N°16/172

Aménagement des abords de la gare de Givors Canal

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

- VU le Décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),
- VU le Décret 2012-1246 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,
- VU la délibération n°14-039 du Conseil d'Administration du 10 juillet 2014 relatif aux délégations accordées par le Conseil d'Administration au Directeur Général,
- VU le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2020, approuvé par la délibération n°14-073 du Conseil d'Administration en date du 4 décembre 2014,

Considérant que :

- la ville de Givors (19600 habitants), qui fait partie de la Métropole de Lyon et appartient au périmètre de compétence de l'EPORA, recèle un fort potentiel de croissance et d'évolution urbaine, lié notamment à sa proximité de l'intersection des autoroutes est-ouest (A47, A46, A43) et nord-sud (A7) qui structurent la région et de son excellente desserte ferroviaire, les gares de Givors-Ville et de Givors Canal étant très bien reliées à la fois à Lyon et à Saint-Etienne,
- parmi les projets qui s'y développent aujourd'hui, une opportunité foncière correspondant à l'ilot situé entre les rues Jean Ligonnet, de la Fraternité, l'avenue du 11 novembre 1918 et la rue de Bonnefond, est susceptible de faciliter la mutation des abords de la gare de Givors-Canal, laquelle est d'ores et déjà reliée à la gare de Perrache à Lyon, et devrait l'être assez rapidement à la gare Saint-Paul,

- qu'un projet d'ensemble y a été présenté à la Métropole de Lyon et a recueilli de sa part un avis favorable de principe,
- qu'en particulier sur la partie sud de l'îlot, correspondant à un terrain antérieurement occupé par un garage Renault, le groupe Nexity, qui dispose pour ce terrain d'une promesse de vente sous conditions suspensives avec le propriétaire, a déposé :
 - o et obtenu un permis d'aménager et un permis de construire portant sur 48 logements en accession,
 - o un permis de construire portant sur 87 logements dont 35 sociaux et une surface commerciale d'environ 3.000 m² destinée à accueillir le transfert de l'Intermarché voisin et quelques boutiques, en cours d'instruction,
- que la faisabilité de ce projet suppose que la maîtrise foncière de la partie de l'îlot située plus au nord puisse être assurée dans des conditions permettant de garantir, en particulier, la faisabilité du transfert du magasin Intermarché,
- que l'économie de l'opération proposée par Nexity repose sur des cessions de charges foncières, pour une part minoritaire, de logements sociaux et, majoritairement, de logements en accession destinés à des primo-accédants avec une forte proportion de logements familiaux, et qu'elle est dès lors fragile et ne peut supporter les frais liés à la maîtrise foncière de l'ensemble de l'îlot,

Sur proposition du Président,

- autorise le Directeur Général à négocier avec la Ville de Givors et/ou la Métropole une convention opérationnelle d'une durée de trois ans par laquelle l'établissement pourra assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du reste de l'îlot, sous réserve de respecter les conditions ci-après :
 - o montant total d'acquisition restant inférieur à 2,5 M€ et aux évaluations domaniales,
 - o rachat, par la Ville ou la Métropole, au terme de la convention pour un prix égal à 100% des dépenses enregistrées dans les comptes de l'établissement,
 - o le groupe Nexity disposant de la possibilité de se substituer à la commune dans les opérations de rachat, le cas échéant par anticipation, aux mêmes conditions de prix,
- dans l'attente de la signature de cette convention, autorise, à titre exceptionnel, le Directeur Général à acquérir une partie des biens correspondants, dans la limite d'un montant de 1,7 M€, sous réserve de conformité à l'évaluation du service des domaines et sous condition d'un engagement de rachat ferme du groupe Nexity dans un délai de deux ans, les engagements ci-dessus et les opérations susceptibles d'en découler ne pouvant prendre effet avant l'obtention de la totalité des autorisations d'urbanisme requises sur le terrain ex garage Renault.

lelement
une canon
t'au camp
tant
JG

TG
de conclure
re préalable

de la part JG

Le Directeur Général

11 JUIL. 2016

P. R. Ziegler
Le Secrétaire général
pour les affaires régionales
Auvergne-Rhône-Alpes

Le Président du Conseil d'Administration

Jean GUILLET

Georges ZIEGLER

Guy LÉVI