

**RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 JUILLET 2018****DÉLIBÉRATION N°18/080****Cadre de travail de la convention Opérationnelle  
Vienne – Sévenne – Site Celette**

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

2, avenue Grüner – CS 32902  
42029 St-Étienne Cedex 1  
T. 04 77 47 47 50  
F. 04 77 47 47 98

www.epora.fr

- Vu le décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Établissement 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°17-168 du Conseil d'Administration du 1er décembre 2017 relative aux délégations accordées au Bureau et 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,
- VU la Mise à jour du Programme Pluriannuel d'Intervention, approuvé par la délibération n°17/021 du Conseil d'Administration du 10 mars 2017,

Considérant que :

- ✓ L'EPORA accompagne Vienne Condrieu Agglomération depuis le 09/05/2012 dans le cadre d'une Convention d'Etude et de Veille Foncière portant sur le secteur dit de Vienne Nord.
- ✓ Dans le cadre de la Convention d'Etude et de Veille Foncière, l'EPORA a acquis plusieurs tènements :
  - en 2012, le tènement dit de l'usine « Pégeron » ayant fait l'objet d'une convention opérationnelle dans le cadre d'un projet de logements porté par la SAFILAF ;
  - en 2014, l'ensemble immobilier économique dit « Célette », usine remarquable témoin d'une industrie florissante de la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle aux années 2000, notamment exploité par les établissements « Béchevienne » et Pascal Vallui ;

- en 2015 et 2016, plusieurs fonciers en réserve foncière sis rue Pegeron ;
- ✓ Toujours dans le cadre de la convention susvisée, l'EPORA accompagne la ville de Vienne en partenariat avec Vienne Condrieu Agglomération, dans les études de programmation urbaines visant à définir un projet d'aménagement ambitieux et concourant à :
  - développer une offre résidentielle de qualité sur un secteur de renouvellement urbain stratégique de la Ville de Vienne, à proximité de la gare d'Estressin et aux portes de la Métropole de Lyon, empreint d'anciennes activités industrielles en friches, d'un habitat social et vieillissant nécessitant un nouveau souffle ;
  - inscrire le quartier dans le parcours touristique de la Ville en s'appuyant sur ses qualités patrimoniales, tirant partie d'un riche historique industriel à requalifier et réinterpréter ;
  - porter le récit du devenir de Vienne Nord, comme un quartier incontournable, pièce urbaine maîtresse dans la construction de l'image nouvelle de la Ville de Vienne ;
  - dessiner un nouveau quartier mixte (habitat / commerces / activités / bureaux) ouvert et attractif.
- ✓ Ces études programmatiques touchent à leur fin et permettent dorénavant d'appréhender les caractéristiques du projet dit « Vienne Sévenne », c'est à dire :
  - environ 78.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, commerces, activités, dont 47.000 m<sup>2</sup> environ développés sur la partie Vienne Célette et Béchevienne ;
  - environ 20 hectares à requalifier dont environ 8 hectares sur la partie Vienne Célette et Béchevienne ;
  - un programme proposant une mixité fonctionnelle et développant offre résidentielle, offre de bureaux, services, commerces et activités, prenant appui sur les richesses du territoire ;
  - environ 700 nouveaux logements créés à terme, dans une vision à long terme du devenir du quartier, dont environ 355 logements créés sur la partie Célette et Béchevienne.
- ✓ Par ailleurs, ce projet comporte des facteurs de complexité inhabituels, en particulier :
  - une problématique de gestion des risques d'inondation provenant d'une évolution récente et importante de la carte des aléas d'inondation du fleuve Rhône, supposant qu'un processus de mise en compatibilité des documents de planification s'engage en lien avec les services de l'Etat ;
  - une problématique d'occupation des locaux de Célette dont le bail commercial, hérité de la procédure collective et du plan de reprise de l'entreprise, validé par le tribunal de commerce, fixe la date la plus proche de libération au 23/12/2023 ;
  - une problématique patrimoniale, s'agissant d'un ensemble remarquable datant du début du XIX<sup>ème</sup> siècle, inscrit dans la ZPPAUP de la commune. Le site fait aujourd'hui l'objet d'une étude patrimoniale associant le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Cette étude suppose un temps de définition conjointe des valeurs patrimoniales du site en fonction, de critères d'authenticités et architecturaux des éléments bâtis, de l'état de leur état de conservation ainsi que leurs valeurs symboliques/mémorielles. Elle suppose dans un deuxième temps l'identification du potentiel de

reconversion, d'évolution du site via la réalisation d'un schéma de mise en valeur précisant les éléments bâtis, les axes et places historiques à valoriser ainsi que les espaces à requalifier ;

- une problématique de sites et sols pollués, s'agissant d'un secteur industriel historique et compte tenu de pollutions d'ores et déjà identifiées nécessitant des modes de traitement in situ pour demeurer économiquement soutenables.
- ✓ L'opération s'inscrit en complémentarité avec « l'action Cœur de Ville », pour laquelle la ville de Vienne a été retenue et est sur le point de contractualiser avec l'État, en positionnant le quartier sur une offre résidentielle premium et commerciale ne concurrençant pas celle du centre ville ;
- ✓ Les opérations de démolition et de dépollution ne pourront donc pas intervenir, pour les raisons évoquées ci-dessus, avant 2024 ;
- ✓ La convention d'étude et de veille foncière en cours d'exécution présente une échéance à novembre 2018 incompatible avec les impératifs opérationnels, ceci amenant la collectivité et l'EPORA à envisager des modalités spécifiques pour cette opération d'ampleur.

Considérant pour autant que :

- ✓ dans le cadre de la convention de mise en valeur patrimoniale et de mise en sécurité (00B039) signée en 2016 , l'EPORA sécurisera et rendra accessible le site Béchevienne en l'ayant désencombré, désamianté et en ayant supprimé les risques structurels ;
- ✓ le site Célette présente des caractéristiques adaptées à un usage intermédiaire, de tiers lieux par exemple, et qu'il a déjà fait l'objet d'une demi-douzaine de location de courte durée pour des productions cinématographiques ou télévisuelles.
- ✓ Il est dans l'intérêt de l'établissement que, durant le temps de portage, le bien soit mis en valeur au travers de diverses utilisations précaires et temporaires, aux fins de lui donner une identité propice à une future commercialisation ;
- ✓ La location à l'entreprise Célette rapporte à l'EPORA des loyers au titre de l'occupation de la partie basse de 88 000 € TTC par an, gros entretien à la charge du preneur ;

Considérant enfin que :

- ✓ Les stocks totaux portés par l'établissement dans le cadre de la Convention d'Etudes et de Veille Foncière « Vienne Sévenne » s'élèvent à 2 628 052 € HT répartis de la manière suivante :
  - Béchevienne/Célette : 1 712 947 € HT ;
  - Secteur Pégeron : 915 105 € HT ;

- ✓ Par l'article 2 alinéa 7 de la délibération n°16 033 du conseil d'administration du 11 mars 2016, le conseil d'administration de l'EPORA peut accorder une prolongation des durées de portage au même taux que celui des réserves foncières ;
- ✓ La convention d'objectif du 26 octobre 2015 entre Vienne Condrieu Agglomération et l'EPORA prévoit une dépense globale sur Vienne Nord (Vienne Sévenne) de 13 000 000 € HT entre 2015 et 2020, et un niveau de recette sur cette opération et ce même intervalle de temps de 4 000 000 € HT hors déduction des minorations foncières;

Sur proposition du Président,

- ✓ Mandate le Directeur Général aux fins d'établir, en lien avec la Ville de Vienne et Vienne Condrieu Agglomération, une convention opérationnelle dans le cadre suivant :
  - la durée de la convention opérationnelle ne devra pas excéder 10 ans,
  - le montant des stocks bruts transférés de la CEVF à la Convention Opérationnelle sera de 1 800 000 € HT maximum ;
  - le taux d'actualisation prévu à l'article 2 aliéna 7 de la délibération n°16 033 du 11 mars 2016 s'appliquera à tous les stocks fonciers portés dans le cadre de la convention opérationnelle au-delà de la sixième année échue ;
  - les dépenses correspondant au secteur Pégeron portées dans la CEVF en cours seront transférées dans une nouvelle CEVF sans que leur portage ne puisse excéder quatre ans, ceci permettant d'en fixer l'avenir au vu du document de planification des risques d'inondation;
  - un échéancier d'avance devra être prévu en vue de refinancer l'établissement à hauteur du stock foncier des secteurs Béchevienne et Célette à l'horizon 2024, soit 1 200 000 € HT de foncier, auxquels s'ajouteront les frais d'acquisition et les frais de gestion ;
  - compte tenu des charges exceptionnelles et exorbitantes du projet, rappelées ci-dessus, l'opération par son ampleur et son caractère structurant pour le territoire pourra prétendre à un taux de minoration foncière, au sens de la délibération n°16 033 du 11 mars 2016, compris entre 20 et 50%;
  - ces modalités pourront être appliquées jusqu'à un montant maximum de minoration foncière de 3 000 000 € HT et un prix de revient maximum de 13 000 000 € HT incluant une provision pour dépollution de 2 500 000 € HT.

Le Directeur Général par intérim  
 Pour le Préfet de la Région  
 Auvergne-Rhône-Alpes  
 et du département du Rhône  
 par délégation,  
 La Secrétaire générale adjointe  
 pour les affaires régionales

Christine

Le Président du Conseil  
 d'Administration  
 Hervé REYNAUD

11  
7