

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 7 juillet 2022

DELIBERATION N°22/103

**Convention rez-de-chaussée et artisanaux
entre la Commune de Vienne, Vienne Condrieu Agglomération, Advivo et
l'EPORA
(00B116)**

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'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) ;
- VU le Décret 2012-1246 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;
- VU le Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 approuvé par la délibération n°21/029 du Conseil d'Administration en date du 5 mars 2021 ;
- VU la Délibération n°21-064 du Conseil d'Administration en date du 28 mai 2021 relative aux nouveaux modèles types de Conventions de Veille et de Stratégie Foncière, des conventions opérationnelles et des conventions d'études à la suite de l'approbation du PPI 2021-2025 et des modalités de présentation et d'approbation desdites conventions ;
- VU la délibération n°21-140 du Conseil d'Administration en date du 8 octobre 2021 relative aux nouveaux modèles types de Conventions de Réserve Foncière à la suite de l'approbation du PPI 2021-2025 et des modalités de présentation et d'approbation desdites conventions ;
- VU la Délibération n°21-030 du Conseil d'Administration du 5 mars 2021 portant modalités de gestion du fonds de minoration et des participations aux études ;
- VU la présentation de la Directrice Générale ;
- VU le projet de convention joint aux présentes ;

Sur proposition du Président,

- ✓ Considérant que l'axe 3 du PPI 2021-2025 prévoit la contribution de l'EPORA aux opérations d'aménagement et à la revitalisation des centralités dans un objectif de vitalité économique en maintenant ou en implantant des commerces dans les communes lauréates des dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain ;

- ✓ Considérant que le PPI 2021-2025 prévoit que l'EPORA peut mobiliser des outils innovants tel que le démembrement du droit de propriété pour conduire la politique définie ;
- ✓ Considérant l'intérêt de proposer un dispositif conventionnel, à titre expérimental, basé sur le démembrement de propriété de locaux commerciaux et artisanaux vacants en vue de contribuer l'installation de commerçants et d'artisans et à la pérennisation de l'exploitation de locaux commerciaux et artisanaux vacants dans les communes lauréates des dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain ;
- ✓ Considérant que le montage proposé, à titre expérimental, réservé aux communes bénéficiant des dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain consiste en un démembrement de propriété entre l'EPORA qui sera nu-propriétaire, un opérateur qui sera usufruitier et qui aura la charge des travaux et de la gestion des locaux, en particulier de trouver un commerçant ou un artisan pour les locaux acquis ;
- ✓ Considérant que ce montage expérimental basé sur une convention d'une durée de 5 ans avec une durée maximale de démembrement de propriété de 10 ans ; durée nécessaire à l'acquisition, à la réalisation des travaux, la recherche d'un locataire et la signature d'un bail commercial ; doit permettre à l'issue du démembrement du droit de propriété le rachat par le commerçant ou l'artisan de la pleine propriété du bien ;
- ✓ Considérant qu'à défaut de rachat par le commerçant ou l'artisan, la commune garantit le rachat en pleine propriété ;
- ✓ Considérant compte tenu de la particularité de ce montage expérimental, EPORA appliquera une minoration à hauteur de 80% à la prise en charge du déficit ;
- ✓ Considérant que la commune de Vienne, lauréate du dispositif Action Cœur de Ville et Vienne Condrieu Agglomération souhaitent revitaliser le centre-ville de Vienne en menant une action permettant la réinstallation de commerçants et d'artisans dans des locaux vacants ;
- ✓ Considérant que s'agissant d'une expérimentation, il est proposé que le dispositif fasse l'objet d'une évaluation basée sur les critères suivants : nombre de cellules acquises, nombre de locaux occupés après réalisation des travaux, temps de gestion administratif de la convention et nombre de commerces revendus à l'exploitant à 24 mois et à fin de l'année 2025 ;
- ✓ Prend acte du projet de revitalisation à conduire avec les collectivités et Advivo.
- ✓ Approuve le prix de revient prévisionnel du projet de revitalisation évalué à 838 000 € HT.
- ✓ Compte-tenu de l'intérêt de l'opération de revitalisation conduite par la commune, de sa comptabilité avec le PPI 2021-2025, et du déficit foncier prévisionnel de 218 000 € HT, considère opportun que l'EPORA participe de manière dérogatoire à hauteur de 80% à la prise en charge dudit déficit et plafonne sa quote-part à 200 000 € HT.
- ✓ Approuve le principe d'une **convention d'une durée de 5 ans** à conclure entre la Commune de Vienne, Vienne Condrieu Agglomération, ADVIVO et l'EPORA, relative à une **dizaine de cellules commerciales vacantes au cœur du centre-ville**.
- ✓ Approuve la **durée maximale de démembrement de propriété de 10 ans** ;

- ✓ Approuve le **principe d'un remboursement sur facture des travaux de proto-aménagement réalisés par l'usufruitier**, Advivo, pour le compte de l'EPORA ;
- ✓ Approuve le principe que **l'usufruit sera cédé par EPORA à 23% du prix d'acquisition payable en numéraire ou à dû concurrence des factures de travaux d'aménagement** réalisés par l'usufruitier ;
- ✓ Prend acte que **l'évaluation du dispositif expérimental** sera présentée au Conseil d'Administration selon les critères et la périodicité définis, et que dans cette attente, le dispositif n'a pas vocation à s'étendre ou à se dupliquer en dehors d'un cadre expérimental ;

Mandate la Directrice Générale, à l'effet de :

- Finaliser sur les bases retenues le texte de la convention,
- Signer cette convention dans un délai de 12 mois à compter de l'instance,
- Mener à bien toutes les actions nécessaires à sa mise en œuvre.

La Directrice Générale

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Florence HILAIRE

Le Président du Conseil d'Administration

DocuSigned by:
Hervé Reynaud
21C3D4940AF943A...

Hervé REYNAUD

Pour le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes
et du département du Rhône,
par délégation,
le Secrétaire Général Adjoint pour les affaires régionales

7/7/2022

DocuSigned by:
Sylvain PELLETERET
BFDAC10A80DC4A7...

Sylvain PELLETERET