



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MERCREDI 10 AVRIL 2024

OBJET : CONVENTION TRIPARTITE OPÉRATIONNELLE (EPORA - CCVG - VILLE)
SECTEUR DE LA GARE - RUE GÉNÉRAL DE GAULLE
Approbation et autorisation de signature

N°2024_049

Date d'affichage de la liste des délibérations : **12 avril 2024**

Date de transmission en Préfecture : **12 avril 2024**

Date de mise en ligne : **12 avril 2024**

Date de la convocation du Conseil municipal : **2 avril 2024**

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : **33**

Président de séance : **Serge BÉRARD**

Secrétaire de séance : **Marie DECHESNE**

Membres présents à la séance :

Serge BÉRARD - Anne-Claire ROUANET - Michèle EYMARD - Sébastien FRANÇOIS - Agnès BÉRAL - Jean-Philippe GILLET - Claude MARCOLET - Valérie GRILLON - Nicolas KELEN - Roger REMILLY - Pierre FRESSYNET - Béatrice DHENNIN - Bruno THUET - Guy BOISSERIN - Jean-Philippe SANTONI - Christophe GALLAY - Béatrice VERDIER - Florence RICHARD - Catherine PEREZ - Christelle RIVAT - Éric JACQUET - Erwan LE SAUX - Marie DECHESNE - Solange VENDITTELLI - Sylvie GUINET - Laurence BEUGRAS - Isabelle WEULERSSE - Lionel CATRAIN

Membres absents, excusés ayant donné pouvoir :

Christine MARCILLIERE (à Jean-Philippe GILLET) - Sophie REYSSET (à Catherine PEREZ) - Jessica DIONISIO (à Anne-Claire ROUANET) - Lionel BRUNEL (à Sylvie GUINET) - Christiane CONSTANT (à Lionel CATRAIN)



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MERCREDI 10 AVRIL 2024

L'EPORA est un Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial chargé d'une mission de service public.

Dans le cadre de l'article L 321-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPORA lutte contre l'étalement urbain en fournissant les assiettes foncières nécessaires aux projets d'aménagement des collectivités, qu'il mobilise dans le tissu urbain constitué, pour servir les politiques de l'habitat, du développement économique et, plus largement, de l'aménagement du territoire.

A ce titre, il accompagne les collectivités et leurs groupements en charge des politiques d'aménagement pour identifier les gisements fonciers mobilisables, étudier et définir les stratégies de mobilisation foncière sur le court et long terme, capter les opportunités foncières, vérifier l'économie et la faisabilité des projets, ainsi qu'orienter l'action foncière publique là où elle est la plus pertinente.

En partenariat avec les collectivités poursuivant les projets d'aménagement, l'EPORA met en œuvre les stratégies foncières. Il acquiert les terrains, en assure le portage financier et patrimonial, y réalise les travaux de requalification foncière le cas échéant, pour céder à la collectivité, à son concessionnaire, ou à l'opérateur qu'elle désigne, un terrain prêt à être aménagé dans un délai conforme à la stratégie foncière convenue.

La présente convention opérationnelle vise à poursuivre l'action foncière débutée dans le cadre des conventions successives de veille et de stratégie foncière dont la dernière date du 13 janvier 2022. Aussi, dans le secteur élargi autour de la Gare, trois biens ont été saisis par opportunité respectivement en 2018, 2019 et 2020.

Par le biais d'une étude conduite par l'EPORA en 2023, la commune a préfiguré le devenir du Secteur de la Gare en envisageant une sortie phasée de plusieurs programmes de logements et en organisant son intervention en termes d'espaces et équipements publics.

La présente convention opérationnelle représente une 1ère phase de ce projet global. Elle couvre un ensemble de parcelles situées au nord de la rue Général de Gaulle, entre l'avenue de la Gare et la rue Mère Elise Rivet, pour une superficie d'environ 6 500 m². Seule la parcelle BD 56, acquise en 2020, est transférée dans la présente convention. L'ensemble des recettes et des dépenses engagées sur ce bien seront donc désormais rattachées à la présente convention.

La parcelle BD 132, acquise en 2018, sera intégrée dans une convention de réserve foncière qui fera l'objet d'une délibération distincte.

Enfin, la cession à la commune du bien cadastré BD 51 et 52 acquis en 2019 est organisée en 2024.

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, il s'agira de remembrer l'assiette foncière nécessaire au projet, de réaliser les travaux de requalification et de démolition et d'accompagner la collectivité dans la recherche d'opérateur auquel céder le foncier en vue de la réalisation d'un programme d'environ 83 logements. Ce remembrement permettra également de réaliser un élargissement de la rue Général de Gaulle.

La convention est conclue pour une durée de 5 ans. Le coût de revient de l'EPORA de l'assiette foncière est estimé à 4 810 000 € HT. La valeur vénale estimée des biens requalifiés est égale à 3 300 000 € HT, soit un déficit prévisionnel de 1 510 000 € HT. Le taux de participation de l'EPORA au déficit est de 25%, soit un montant prévisionnel de minoration de 378 000 € HT (plafonné à 435 000€ HT). La participation communale au déficit est donc estimée à 1 132 000 € HT. Compte tenu de l'ancienneté du portage de la parcelle BD 56, il sera procédé aux avances de remboursement en 2027 et 2028, de 200 000 € et de 100 000 € respectivement.



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MERCREDI 10 AVRIL 2024

Le projet de convention est annexé à la présente délibération.

La commission n°3 « Transition écologique, urbanisme et aménagement » a vu le dossier le 4 avril 2024,

LE CONSEIL MUNICIPAL

L'exposé de Monsieur le Maire entendu

A l'unanimité des membres présents ou représentés, délibère pour

- APPROUVER le projet de convention entre la commune de BRIGNAIS, la Communauté de communes de la vallée du Garon (CCVG) et l'Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) déterminant les modalités de coopération instituées pour la réalisation d'un projet d'aménagement sur les parcelles situées dans le quartier de la Gare, rue Général de Gaulle
- APPROUVER la rétrocession des biens acquis et préparés par EPORA dans le cadre de la présente convention, soit à un porteur de projet soit à la commune aux conditions prévues dans la convention
- APPROUVER la participation communale au déficit prévisionnel de l'opération, estimée à 1 132 000 € HT
- DIRE que, compte tenu de l'ancienneté de portage de la parcelle BD 56, il sera procédé aux avances de remboursement de 200 00 € en 2027 et 100 000 € en 2028
- AUTORISER le Maire ou tout adjoint délégué à signer ladite convention ou tout document se rapportant à ce dossier

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ, les jours, mois et an susdits.

Le secrétaire

Marie DECHESNE

Pour copie conforme

Le Maire

Serge BÉRARD