



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE L'OZON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LUNDI 25 NOVEMBRE 2024

Nombre de conseillers : 30
- Présent(e)s : 22
- Pouvoirs : 3
- Excusé(e)s : 1
- Absent(e)s non
excusé(e)s : 4

L'an deux mil vingt-quatre, le 25 novembre, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon, dûment convoqué le 18 novembre 2024, s'est réuni en session ordinaire à 19h00 à la Salle des Peupliers à Sérézin du Rhône, sous la présidence de Monsieur le Président, Pierre BALLELIO.

Secrétaire : Mme Sylvie CARRE

Présent(e)s :

Mmes et MM, Raymond DURAND, Maryse MERARD, Cécile SUBRA, Nicolas VARIGNY (Chaponnay), Jean-Philippe CHONE, Patrice BERTRAND, Sophie BIBOLLET-JUSTE, Christelle REMY (Communay), Timotéo ABELLAN, Sandra BULLION (Marennes), Pierre BALLELIO, Lilian CARRAS, Sylvie CARRE, Pascale LUCARELLI (St Symphorien d'Ozon), Mireille BONNEFOY, Denis CATHEBRAS (Sérézin du Rhône), Michel BOULUD (Simandres), Mattia SCOTTI, Marie-Thérèse CHARRE CHAZAL, Béatrice CROISILE, Patrice LAVERLOCHERE, Roberto POLONI (Ternay)

Pouvoirs :

M. René MARTINEZ (St Symphorien d'Ozon) a donné pouvoir à M. Pierre BALLELIO (St Symphorien d'Ozon)
Mme Mireille SIMIAN (St Symphorien d'Ozon) Mme Sylvie CARRE (St Symphorien d'Ozon)
M. Christophe TEZENAS DU MONTCEL (Sérézin du Rhône) a donné pouvoir à Mme Mireille BONNEFOY (Sérézin du Rhône)

Excusé :

M. Arnaud DELEU (St Symphorien d'Ozon)

Absent(e)s non excusé(e)s :

Mme Valérie ALLAGNAT (Chaponnay)
Mme Martine JAMES (Communay)
Mme Frédérique LEPERS (Simandres)
Mme Bettina VOIRIN (Ternay)

N°2024-119-8.4
25/11/2024

Convention opérationnelle (69B103 – centre des commerces) entre la
Commune de TERNAY, la CCPO et l'EPORA

Nicolas VARIGNY, Vice-président délégué au logement, rappelle à l'assemblée que :

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu** le Code de l'urbanisme ;
- Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Vu** le décret n°98-923 du 14 octobre 1998 modifié fixant la mission de l'EPORA ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 69-2022-09-01-00026 du 1^{er} septembre 2022 relatif aux statuts et compétences de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon ;
- Vu** la délibération n°2020-130-8.5 du 30 novembre 2020 concernant la poursuite des aides communautaires en matière d'habitat ;
- Vu** le Plan pluriannuel d'investissement 2021-2025 de l'EPORA approuvé par le conseil d'administration du 5 mars 2021 ;
- Vu** la convention de veille et de stratégie foncière (CVSF 69B093) signée entre EPORA, la Commune de Ternay et la CCPO du 17 novembre 2023 ;

Vu le bureau communautaire du 15 novembre 2024 ;

Considérant que la mission de l'Établissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) est de lutter 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 ;

Considérant que la Commune de Ternay, au travers de la présente convention, affirme son souhait de maîtriser l'opération de requalification du tènement du centre-bourg constitué d'une galerie marchande vieillissante et sous-occupée. L'opération s'inscrit dans le projet global de la Commune de requalification et densification de son centre permettant, entre autres, d'accroître la production de logements sociaux dont la Commune est déficitaire ;

Considérant que le site bénéficie d'une situation géographique particulièrement stratégique, à la fois en entrée de ville et en centre-bourg, à proximité directe de la Mairie. Il est occupé par une galerie marchande construite dans les années 80. Cette dernière a été réalisée au sein d'un lotissement, le « Hameau des Pierres ». La copropriété se compose aujourd'hui de 2 ensembles/bâtiments :

- Un lot occupé par une station-service et une activité de garage automobile qui n'est pas inclut dans la présente convention ;
- La galerie marchande, développant un ensemble de 14 lots de copropriété d'une surface totale de 1006m² coursives couvertes incluses, selon le règlement de copropriété et 1397m² selon le cadastre. Le tout sur une superficie de la parcelle de 3 415m². La Convention opérationnelle porte exclusivement sur cet ensemble qui concerne trois propriétaires distincts.

Considérant que le projet d'aménagement est porté par la commune de Ternay qui s'engage à acquérir les biens mobilisés et préparés par l'EPORA. Ces derniers seront aménagés pour permettre la réalisation d'un programme mixte d'environ 40 logements dont 40% de logements sociaux et près de 900m² de surface commerciale ;

Considérant que la présente Convention opérationnelle vise à poursuivre l'action foncière débutée dans le cadre d'une convention distincte de veille et de stratégie foncière (CVSF 69B093) du 17 novembre 2023. Aussi, une étude urbaine a été conduite par la Ville en 2022 aboutissant à la définition d'un plan guide pour maîtriser le développement de la ville. La faisabilité d'un projet sur le tènement faisant objet de la présente convention a été approchée dans ce cadre. L'ensemble des recettes et des dépenses engagées sur les biens objet de la convention susvisée seront donc désormais rattachées à la présente Convention. Au 9 octobre 2024 il n'y a pas eu de dépenses engagées en lien avec le tènement objet de la présente délibération ;

Considérant que la convention opérationnelle n°69B103 est conclue pour une durée de 7 ans ;

Considérant qu'il est attendu de l'EPORA d'organiser la maîtrise foncière de la totalité du tènement afin de faciliter la réalisation d'une opération tiroir permettant le maintien des commerces souhaitant se réimplanter dans le nouveau programme. La totalité des bâtiments est vouée à démolition. Par conséquent, l'EPORA réalisera également les travaux de requalification et accompagnera les Collectivités dans la cession du foncier à l'opérateur désigné pour la réalisation du programme immobilier susvisé ;

Considérant que le coût de revient de l'EPORA de l'assiette foncière est estimé à 2 100 000€ HT. Le taux de la minoration foncière sur le déficit foncier que pourra consentir l'EPORA lors de la cession des biens acquis est de 40% (Montant prévisionnel de minoration : 130 000€ HT, soit une minoration plafonnée à 150 000€HT par application de 15% de dérive du déficit) ;

Considérant que l'opération d'aménagement pour laquelle l'EPORA prépare le foncier vise la réalisation de logements locatifs sociaux ou équivalents et est éligible à une minoration SRU de 235 000€ HT ;

Considérant que le prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière à la commune de Ternay, résulte du prix de revient, tel que défini dans les conditions générales, et des minorations foncières attribuées au projet foncier, et s'élève à titre prévisionnel à : 1 395 000€ HT ;

Considérant que la présente convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA, la Commune de Ternay et la CCPO ;

Considérant que la commune de Ternay prévoit de délibérer sur cette convention opérationnelle lors de son conseil municipal du 3 décembre 2024 ;

Considérant que la CCPO intervient en tant que partenaire au titre de ses compétences « logement et cadre de vie » ;

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la convention opérationnelle n°69B103 intervenant entre l'EPORA, la Commune de Ternay et la CCPO, annexée à la présente délibération ;
- **AUTORISE** le Président à signer la convention ainsi que toutes les pièces s'y rapportant, sous réserve de l'approbation de ladite convention par le Conseil municipal de la Commune de Ternay.

Télétransmise en Préfecture le - 3 DEC. 2024
Affichée le
Certifiée exécutoire le - 3 DEC. 2024

Pour extrait conforme au registre,
Pierre BALLELIO
Président



Belze

Accusé de réception en préfecture
069-246900765-20241125-D-2024-119-DE
Date de télétransmission : 03/12/2024
Date de réception préfecture : 03/12/2024