

# PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

## DU 12 JANVIER 2015

**LE 12 JANVIER 2015** à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de SORBIERS s'est réuni en session ordinaire, salle des délibérations, sous la présidence de Monsieur Raymond JOASSARD, Maire.

**Nombre de Conseillers en exercice :** 29

**Date de convocation :** 5 janvier 2015

**PRESENTS :** Mmes et MM Raymond JOASSARD – Marie-Christine THIVANT – M. André PICHON - Martine NEDELEC – Gilles AUZARY – Nadine SAURA – Cédric CROZET – Marie-Thérèse CHARRA – Claudie GRANOTTIER – Eric GALLOT – Jean-Claude DELARBRE – Caroline NIGON – Michel JACOB – Bernadette CUERQ – Sébastien TERRAT – Edith PONCIN-BREUIL – Olivier VILLETTELLE – Viviane NEEL – Sylvain DUPLAY - Séverine ALLEGRA – Joël CARMIGNANI – Pascal BESSON – Sophie MONTAGNY – Jérôme FRESSONNET – Marie-Hélène MASSON – Clément LACASSAGNE

**ABSENTS :** Aline GADALA, Alain SARTRE, Jean-Marc JAGER

**ABSENTS EXCUSES :** Aline GADALA, Alain SARTRE, Jean-Marc JAGER

**PROCURATIONS :** Aline GADALA à Marie-Christine THIVANT, Alain SARTRE à Olivier VILLETTELLE, Jean-Marc JAGER à Marie-Hélène MASSON

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Mme Claudie GRANOTTIER

Avant le démarrage du conseil municipal, M. le Maire présente Emmanuel MOLIN, nouveau Directeur des services techniques de la commune.

**Suivant l'ordre du jour, le conseil municipal s'est prononcé sur :**

**FONCIER : Convention d'étude et de veille foncière pour le secteur de la Vaure avec l'EPORA**

Rapporteur : Marie-Christine THIVANT

L'EPORA, Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est à Saint-Etienne, a pour mission, dans le cadre des dispositions de l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme et de son décret constitutif n° 98-923 du 14 octobre 1998 modifié, de procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et spécialement la reconversion des friches industrielles et des emprises militaires et la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords et à contribuer plus généralement à l'aménagement du territoire.

L'intervention de l'EPORA au bénéfice des communes sur son périmètre d'intervention fixé par ses statuts, a été précisée dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018, dont les orientations ont été arrêtées par son conseil d'administration du 16 décembre 2008, lequel fixe deux priorités : favoriser un développement durable des territoires et agir pour la cohésion sociale.

La gestion durable de la ressource foncière impose de mobiliser prioritairement les moyens sur des opérations de recyclage foncier de friches industrielles et urbaines, et de densification foncière en mobilisant les « dents creuses », ou les cœurs d'îlots, à l'intérieur des tissus urbains constitués.

L'intervention de l'EPORA se situe, en amont et en aval du projet de la commune, dans la chaîne de production de l'aménagement et est destinée à accompagner la commune dans la réalisation de ses projets dès lors qu'ils se situent dans les finalités rappelées ci-dessus et répondent à des enjeux d'intérêt collectif. Ils doivent nécessairement être en cohérence avec les principaux outils de planification en vigueur sur le territoire des opérations aidées par l'Établissement : DTA, SCOT, volets fonciers des politiques territoriales.

La commune de Sorbiers compte plusieurs polarités : le centre bourg, le Valjoly-Grand quartier et la Vaure. Cette dernière polarité se concentre essentiellement autour de la zone industrielle qui s'est développée au fil de l'eau.

La commune de Sorbiers souhaite redynamiser et dessiner la ZI de la VAURE accolée à la ZAIC Molina – la Chazotte (zone d'activité d'intérêt communautaire) pour agglomérer ces deux zones économiques.

Le but in fine de la commune consiste à redéfinir un plan d'urbanisme et cadastral cohérent. Classé UF au POS ainsi qu'au projet de PLU, ces tènements sont dédiés à un usage industriel.

Un tènement prioritaire est identifié, nommé Isochrome, sur lequel un certain nombre de contraintes ont été relevées visuellement ou matériellement (pollution, bâtiments délabrés...). Actuellement, l'ADEME intervient sur ce site pour le sécuriser et éliminer les déchets.

Marie-Christine THIVANT propose de faire appel à l'EPORA pour obtenir un œil expert et extérieur sur les possibilités de reconversion des friches industrielles qui grèvent la zone. Le premier travail de l'EPORA consistera donc à réaliser une étude pré-opérationnelle sur le site Isochrome. Dans un second temps, une étude sera menée pour tracer un nouveau schéma urbain de la ZI.

L'intervention de l'EPORA sur le secteur de la Vaure comprendra deux étapes :

#### 1- Convention d'études et de veille foncière

Cette convention a pour vocation première d'accompagner les collectivités dans la phase de définition du projet urbain et d'apporter une aide au montage opérationnel. Destinées à préparer un projet abouti avec les collectivités territoriales concernées, ces conventions offrent aussi la possibilité d'engager, pendant la période de maturation du projet, des interventions foncières d'opportunité quand elles sont jugées nécessaires à la réalisation du futur projet. Elles fixent les modalités d'intervention de l'établissement et l'enveloppe financière maximale consacrée à cette phase de maturation.

## 2- Convention opérationnelle

La convention opérationnelle permet de définir clairement les engagements respectifs de la commune et de l'EPORA en vue de la réalisation d'un projet foncier et urbain validé. Elle est fondée sur un engagement de la commune au vu d'un programme, d'un échéancier de réalisation, d'un bilan prévisionnel et d'un plan de financement de l'opération, qui pourront notamment résulter des études menées dans le cadre de la convention d'études et de veille foncière. Lorsque l'intérêt de l'intervention au regard des enjeux locaux justifie la réalisation d'une opération, le Conseil d'administration de l'EPORA peut engager ses fonds propres afin de permettre à l'opération de trouver son équilibre financier.

Dans un premier temps, Marie-Christine THIVANT propose de signer une convention d'études et de veille foncière. Voici les principaux éléments du projet de convention annexé à la présente note :

- **Objet :** convention d'études et de veille foncière ayant pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA et la commune. La commune confie ainsi à l'EPORA une mission générale d'études et de veille foncière.
- **Périmètre :** la mission d'études et de veille foncière s'exerce sur le périmètre d'intervention tel que défini en annexe
- **Durée :** quatre ans, durée pouvant être prorogée par voie d'avenant.
- **Suivi annuel :** l'EPORA remet chaque année à la commune un compte-rendu annuel de suivi de la convention.
- **Etudes préalables :** des études urbaines et/ou pré-opérationnelles, nécessaires à l'élaboration d'un projet cohérent et à la définition d'un périmètre opérationnel d'action foncière peuvent être menées, sous pilotage de l'EPORA, pouvoir adjudicateur. Ces études d'un montant plafonné à 30 000 € H.T. sont cofinancées par l'EPORA et la commune à part égale. Par ailleurs, pour l'accomplissement de sa mission, l'EPORA peut solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc.
- **Acquisitions immobilières :** sur proposition de la commune, l'EPORA peut être conduit à acquérir des biens immobiliers pour le compte de la commune dans des secteurs considérés comme stratégiques au sein du périmètre d'intervention. L'analyse de l'intérêt stratégique de l'acquisition et la décision d'acquérir relèvent de la compétence de l'EPORA.

Dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, l'EPORA agit pour le compte de la commune, qui a vocation à devenir propriétaire desdits biens. Chaque acquisition réalisée par l'EPORA est conditionnée, pour sa validité, à la transmission préalable de la délibération du conseil municipal, par laquelle celui-ci s'engage au rachat du bien immobilier en cause. Toutefois, en cas d'urgence, l'EPORA peut acquérir un bien immobilier après accord écrit du maire, à charge pour la commune de lui transmettre dans les meilleurs délais la délibération précédemment visée.

L'ensemble des acquisitions est réalisé au vu de l'avis délivré par France Domaine, ou le cas échéant, conformément à la décision de la Juridiction de l'expropriation. Sur demande de la commune, l'EPORA peut aussi procéder à des acquisitions amiables.

- **Cession à la commune :** lors de la cession à la commune des biens acquis par l'EPORA, les frais accessoires liés à la vente sont supportés par la commune qui prend les immeubles acquis par

l'EPORA dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. La commune jouit des servitudes actives et passives grevant les immeubles.

- Prix de cession : le prix de cession est égal à 100 % du prix d'acquisition et des frais annexes supportés par l'EPORA (frais financiers d'emprunts, frais d'assurances, taxes et impôts affectés, frais de relogement, de sécurisation, frais d'actes notariés, charges générales, etc..)
- Exercice du droit de préemption : en sa qualité d'établissement public, l'EPORA peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers. Le Maire peut donc lui déléguer son droit de priorité et/ou son droit de préemption. Dans les 10 jours suivant la réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la commune peut adresser à l'EPORA une invitation à acquérir. A compter de la réception de l'invitation à acquérir, l'EPORA dispose d'un délai de quinze jours pour accepter ou refuser la demande de la commune.
- Transfert de gestion des biens acquis : l'acquisition d'un bien immobilier par l'EPORA pour le compte de la commune peut donner lieu à un transfert de gestion dudit bien à la commune avant qu'elle ne devienne définitivement propriétaire.
- Obligation de cession : l'EPORA s'engage à céder les biens immobiliers acquis pour le compte de la commune à celle-ci.
- Communication : la commune s'engage à afficher, dans ses supports de communication qu'elle déploie pour couvrir la réalisation de l'opération concernée, la participation de l'EPORA.
- Résiliation : résiliation par l'EPORA si les parties ne se sont pas rencontrées six mois avant l'expiration de la convention ou résiliation d'un commun accord entre les parties dans tous les autres cas. Un procès-verbal contradictoire des missions effectuées par l'EPORA est établi. Il fixe le délai dans lequel l'EPORA remet à la commune l'ensemble des pièces du dossier.
- La commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPORA dans les six mois suivant la décision de résiliation de la convention.
- Fin de la convention : si les deux parties décident de ne pas renouveler la convention, la commune procède, dans le délai de six mois cité plus haut, au rachat de l'ensemble des biens acquis pour son compte par l'EPORA durant l'exécution de la convention.
- Convention opérationnelle : si les conditions le justifient, la commune et l'EPORA peuvent conclure une convention opérationnelle qui s'inscrit dans la continuité de la présente convention. Les parties règlent à cette occasion, par un procès-verbal, les modalités financières permettant de clôturer la présente convention et d'acter du passage en convention opérationnelle.

Pascal BESSON demande si quelqu'un est déjà intéressé par une acquisition. Monsieur le Maire explique qu'une entreprise serait intéressée par le bâtiment le moins touché par la problématique de pollution. Il ne souhaite pas prendre le pas sur cette offre qui semble intéressante. Par contre, c'est sur l'autre partie, très polluée, qu'il convient qu'EPORA intervienne, pour dépolluer, remettre en état, avant revente. Pascal BESSON demande si l'acquéreur doit dépolluer ou si ce site sera déjà dépollué. Monsieur le Maire confirme, c'est à l'acquéreur qu'incombe de dépolluer.

Marie-Christine THIVANT rappelle que l'objet de la convention dépasse la question des locaux Isochrome. Monsieur le Maire explique que les entreprises qui se développent sur le secteur de la Vaure sont souvent locataires. Or au niveau de Saint-Etienne Métropole, on a intérêt à les fixer sur

le territoire communautaire. En contrepartie, le maire de Sorbiers est en droit de demander à la communauté d'agglomération des efforts sur le soutien pour la pérennité de la zone. Des discussions sont en cours avec Saint-Etienne Métropole, qui détient la compétence économique, pour que la zone de la Vaure soit gérée de manière similaire à la zone de Molina la Chazotte.

André PICHON souligne l'intérêt de cette convention pour que Saint-Etienne Métropole puisse conserver son assiette de bases fiscales. Le second avantage est apporté par le portage financier par EPORA. L'obligation de rachat par la commune peut paraître inquiétante. Or le partenariat avec EPORA lui permet de faire l'avance de fonds pendant quatre ans, extensible à six ans sur cette convention, voire dix ans avec une convention opérationnelle. Outre le portage, EPORA participera à la prise en charge du déficit des opérations sur ses fonds propres.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- approuve cette convention avec l'EPORA,
- autorise Monsieur le Maire à la signer.

**VOTE : unanimité**