# Ville de Riorges

# Délibération du conseil municipal du 13 novembre 2014 3.2

#### CADRE DE VIE-COMMERCE-ARTISANAT-

#### DEVELOPPEMENT DURABLE

APPROBATION D'UNE CONVENTION D'ETUDES

ET DE VEILLE FONCIERE

A CONCLURE AVEC L'EPORA

(ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'OUEST RHONE-ALPES)

Bernard JAYOL, conseiller municipal délégué au cadre de vie, expose à l'assemblée :

**"**L’établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes (EPORA) 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 ainsi que la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords et à contribuer plus généralement à l’aménagement du territoire.

Conformément au PPI (programme pluriannuel d'investissements) –en cours de révision pour la période 2015-2020– l’action foncière de l’EPORA doit être focalisée sur la promotion d’un développement économe en espace, tout en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale. Un minimum de 20 % de logements sociaux devra être réalisé au sein de chaque programme. Ce seuil sera porté à 30 % dans les zones déficitaires au titre de l’article 55 de la loi SRU.

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 collectivité, dans la chaîne de production de l’aménagement et est destinée à accompagner la collectivité 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, PLU, volets fonciers des politiques territoriales.

Dans le cadre de l’élaboration d’un cahier territorial, en vue d’identifier des sites de gisements fonciers sur l’agglomération, la commune a pointé un tènement mutable d’environ 2,83 hectares. Ce site comprend une friche industrielle en état dégradé, quelques biens communaux, ainsi que de l’habitat de type pavillonnaire. L’un des bâtiments de la friche a fait l’objet d’une démolition suite à un incendie. Il est situé dans la continuité de Riorges Centre, à la jonction avec la rue du Maréchal Foch, plus proche du Bourg.

Au cours des années 1980-2000, la commune de Riorges a conduit l’aménagement de son centre ville situé au nord de la rue du Maréchal Foch. Il semble aujourd'hui pertinent d'ouvrir le centre sur cette voie.

La commune souhaite donc engager un partenariat avec l’EPORA, formalisé par une convention d’études et de veille foncière, dans l’objectif de permettre le renouvellement de ce secteur stratégique pour le renforcement-extension du centre ville. Cette recomposition s’accompagnera d’une densification urbaine, comprenant la production de logements sociaux.

Cette mission d’études et de veille foncière sur le secteur situé entre Riorges centre et la rue du Maréchal Foch aura pour objectif de préciser les éléments d’étude pré-opérationnelle et saisir les opportunités foncières pouvant se présenter dans ce secteur.

L’EPORA et la commune s’engageront à conduire les études préalables permettant de préciser le périmètre opérationnel d’initiative publique, la définition du projet, ses conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Sur le périmètre identifié comme présentant un intérêt stratégique, l’EPORA assurera une veille foncière, et pourra, le cas échéant, acquérir des biens immobiliers pour le compte de la collectivité et dans les conditions décrites dans la convention.

Il est précisé en outre, que l'EPORA participera à hauteur de 50 % du coût des études urbaines et/ou des études pré-opérationnelles, les autres 50 % restant à la charge de la commune. Le coût de ces études est fixé au maximum à 40 000 € hors taxes.

Le montant prévisionnel pour réaliser l’ensemble des missions prévues au titre de la présente convention (acquisitions et coûts annexes) est estimé à 800 000 € hors taxes. Ce montant représente, à titre indicatif, le montant maximal, en prix de revient, des investissements de toute nature nécessaires à la réalisation des missions de l’EPORA dans le cadre de l’exécution de la présente convention et donc par voie de conséquence au montant maximum sur lequel la commune est engagée pour racheter à l’EPORA les biens qu’il aura acquis le cas échéant.

La présente convention s’applique pour une période de 4 ans à compter de la date de signature. Cette durée peut faire l’objet d’une prorogation par avenant si nécessaire.**"**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

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

1. approuve la convention d'études et de veille foncière à passer avec l’EPORA, dont le projet est joint à la présente délibération ;
2. autorise le maire à la signer.