

DÉPARTEMENT

Du  
RHÔNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE MILLERY**Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du**  
**25 mai 2023****Nombre de Conseillers**En exercice : **27**  
Présent(s) : **22**  
Votants : **26**-----  
Le Maire certifie en outre que la convocation du Conseil Municipal a été affichée à la porte cinq jours francs avant celui de la séance.Le **25 mai 2023**, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Millery, dûment convoqué par lettre du 17 mai 2023, sous la présidence de Madame GAUQUELIN Françoise, Maire, en session ordinaire :

Mesdames et Messieurs GAUQUELIN Françoise, ROTHEA Céline, LEVEQUE Guillaume, CHAPUS Josiane, GILLE Martial, JOUBERT Marie-Josèphe, CASTELLANO Michel, PUYJALINET Eric, GERVAIS Annie, SOTTET Jean Dominique, ROGNARD Evelyne, BOULIEU Anne-Marie, FAVETTA Evelyne, GAUFRETEAU Philippe, CANAL Roberto, DEVAUX Carole, LAZE Gaele, LE FLEM Céline, FOURNIER- MOTTET Benoît, DENIS Pascale, GIRARDOT Clément, DELAFOSSE Loïc.

***Formant la majorité des membres en exercice*****Excusés** : BUGNET Jean-Marc a donné son pouvoir à Mme GAUQUELIN Françoise, BARRAULT Claire a donné son pouvoir à M. Martial GILLE, THEVENARD Stéphane a donné son pouvoir à Mme Anne-Marie BOULIEU, SOLARI Charles a donné son pouvoir à M. GIRARDOT Clément.**Absents** : Mme BRET-VITTOZ Monique,**Secrétaire** : M LEVEQUE Guillaume**N°36-2023 – Autorisation de cession de l'EPORA au profit de l'OPAC secteur**  
**Anneau historique****Rapporteur** : M. GILLE Martial

La Ville de Millery a réalisé en 2015-2016 une étude de centralité afin de définir un schéma de référence pour un développement harmonieux de son centre-bourg, tout en préservant les qualités architecturales de son patrimoine.

Cette étude de centralité a permis de mettre en avant les grands enjeux du centre-bourg selon plusieurs approches thématiques : paysagère, tissu bâti et patrimoine, déplacements, usages et fonctions urbaines. Le plan guide a ainsi permis de faire ressortir les secteurs stratégiques d'interventions dont celui dit de l'Anneau Historique.

Parallèlement, la Ville de Millery, en déficit de logements sociaux par rapport à la loi SRU, a signé avec l'EPORA une convention d'études et de veille foncière afin d'acquérir du foncier pour faciliter la production de logements sociaux. Sur les bases des études réalisées, l'EPORA a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) sur des propriétés foncières maîtrisées de l'Anneau Historique pour retenir, après consultation, un opérateur social. L'OPAC du Rhône, associé à Habitat et Humanisme, ont été désignés lauréats de cette consultation qui a été formalisée par la signature, en 2019, d'une Convention de Maitrise d'Ouvrage Unique (CMOU) permettant de fixer le cadre de l'opération.

Depuis 2019, ce secteur de l'Anneau Historique fait l'objet d'une démarche de projet urbain associant une multitude d'acteurs comme l'EPORA, l'OPAC du Rhône, Habitat &amp; Humanisme, la DDT, l'Architecte des Bâtiments de France, la Communauté de Communes de la Vallée du Garon...afin d'aboutir à la définition d'un projet urbain de qualité.

Le scénario retenu vise ainsi à requalifier l'îlot de l'Anneau Historique en poursuivant les objectifs d'intérêt général identifiés ci-après :

### LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN DE L'ANNEAU HISTORIQUE

- Produire des logements abordables ;
- Diversifier l'habitat et favoriser une mixité sociale et fonctionnelle des constructions ;
- Réhabiliter des bâtis anciens ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architecturale ainsi que le petit patrimoine ;
- Préserver les arbres d'intérêt majeur ;
- Proposer un projet urbain avec de forts enjeux paysagers et environnementaux ;
- Créer des espaces publics et des cheminements doux ;
- Favoriser le développement d'activités.

Au total, la programmation de ce projet urbain dit de l'Anneau Historique se décompose en 58 logements, dont 38 logements locatifs sociaux (soit 67% de la programmation), 10 logements en accession sous « bail réel solidaire » (BRS) et 8 logements en accession classique, outre la maison médicale, une salle communale, des espaces publics et un local commercial.

Pour le développement de ce projet, plusieurs étapes ont déjà été réalisées avec, notamment, la délivrance de permis de construire qui sont désormais purgés du recours des tiers, du recours de l'Etat et de retrait administratif.

Il convient maintenant, avant le début des travaux, d'effectuer les différentes procédures permettant les cessions des terrains.

Cette présente délibération va donc porter sur l'autorisation de cessions des parcelles propriétés de l'EPORA au profit de l'OPAC du Rhône (cf plan ci-dessous).



Ces parcelles, nouvellement cadastrées AZ 92 (642 m<sup>2</sup>), 93 (1484 m<sup>2</sup>), 94 (627 m<sup>2</sup>), 95 (929 m<sup>2</sup>) et 96 (702 m<sup>2</sup>) vont permettre :

- Les réhabilitations des maisons « Dumont » et « St Jean » avec la création de logements locatifs aidés et une salle communale en rez-de-chaussée de la maison St Jean
- Des bâtiments collectifs neufs afin de produire de logements locatifs sociaux et en accession sociale,
- Des espaces publics et d'agrément

Aussi, à travers ce projet urbain, la Commune tente de répondre aux enjeux identifiés par l'Etat, et notamment aux dispositions de l'arrêté de carence prononcé le 8 avril 2022 par le Préfet du Rhône. Sur cette unité foncière, particulièrement, 100% de l'offre de logements sera à vocation sociale (environ 24 logements locatifs sociaux et 10 en Bail Réel Solidaire (BRS).

Une convention opérationnelle en date du 10 janvier 2022 a renouvelé les engagements de l'EPORA et des Collectivités et constitue le cadre de la cession à venir.

Une saisine du pôle d'évaluation domaniale de Lyon a été réalisée afin d'actualiser la valeur vénale initiale de ces parcelles, valeur estimée en 2019 et qui a servi de base à l'élaboration de la Convention de Maitrise d'Ouvrage Unique (CMOU). C'est cette CMOU qui a permis de donner, aux différents acteurs de l'opération, le cadre administratif, juridique et technique à ce projet urbain.

Ce service d'évaluation de la Direction Générale des Finances Publiques a estimé la valeur vénale de ces parcelles à, au total, 2 175 000€ dans deux avis datés du 16 janvier 2023 (ref : OSE 2022 69133 80162) et du 30 janvier 2023 (ref OSE 2022 69133 80117).

La consolidation du programme par l'équipe de maîtrise d'œuvre, dans un contexte fortement inflationniste (hausse des prix de l'immobilier, hausse des coûts de constructions...) a induit des évolutions sensibles des enveloppes financières qui avaient été initialement prévues dans le cadre la convention de maîtrise d'ouvrage unique. Différentes actions d'optimisation financières ont été réalisées pour assurer l'équilibre opérationnel tout en maintenant une programmation qualitative et respectueuse des enjeux de solidarité affirmés sur cette opération, avec des efforts financiers supplémentaires pour chacun des partenaires.

Ainsi, pour maintenir l'équilibre de l'opération, respecter le cadre initialement fixé avec les acteurs via la convention de maîtrise d'ouvrage unique - mais également les différentes dispositions inscrites dans les délibérations n°64,65 et 66-2021 du 9 décembre 2021, préserver l'ambition du projet urbain, répondre à des enjeux d'intérêt général et se conformer aux prescriptions de l'arrêté de carence, il est nécessaire de maintenir un prix de cession à 1 350 000 € et de déroger, ainsi, à l'estimation actualisée du pôle d'évaluation domaniale.

Concomitamment, l'équilibre opérationnel suppose également l'acquisition par l'OPAC des parcelles « ilot Mestre » de la mairie au montant de 300 000€.

Il convient donc de délibérer sur l'autorisation donnée à l'EPORA de vendre cette unité foncière à l'OPAC, unité foncière composée des parcelles AZ n°92, 93, 94, 95 et 96.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :**

- **D'AUTORISER l'EPORA à céder les parcelles précitées (AZ n°92, 93, 94, 95 et 96) pour un montant de 1 350 000€ HT à l'OPAC du Rhône, selon les éléments de programmation fixés dans la présente délibération ;**
- **D'AUTORISER Mme le Maire à donner toutes les suites utiles à l'exécution des présentes,**

*Délibéré en Mairie les jours, mois, ans susdits*

*Suivent au registre les signatures du Maire et du secrétaire de séance*

*Extrait certifié conforme*

Le Maire,

**Françoise GAUQUELIN**



Le secrétaire de séance

**LEVEQUE Guillaume**

