

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE**ENTRE LA COMMUNE DE PANISSIERES
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ EST****ET L'EPORA****Ilot Paul Bert - 42G116****D'une part,**

La Commune PANISSIERES représentée par **son Maire, Monsieur Christian MOLLARD** dûment habilité(e) à signer le présent avenant par délibération de l'assemblée délibérante en date du.....

Ci-après désignée par « **la Commune** »,

La Communauté de Communes Forez Est représentée par **son Président, Monsieur Pierre VERICEL** dûment habilité(e) à signer le présent avenant par délibération de l'assemblée délibérante en date du.....

Ci-après désignée par « **l'EPCI** »,

Lorsque des éléments de cet avenant concernent la Commune et/ou la Communauté de Communes/Agglomération, elles sont désignées par « la ou les Collectivité(s) »

Et**D'autre part,**

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° du Conseil d'administration de l'EPORA en date du **03. Mars 2023** approuvée le par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

Ci-après désigné par les initiales « **EPORA** »,Ci-après désignés ensemble par « **les Parties** »,

PRÉAMBULE..... 3
Article 1 – L’objet de l’avenant 3
Article 2 – Les modifications apportées..... 3
Article 3 – Autre dispositions..... 4

PROJET

PRÉAMBULE

La Commune de PANISSIERES, la Communauté de Communes Fores-Est et l'EPORA ont signé une Convention d'Etudes et Veille Foncière le 10 juin 2021.

Dans ce cadre, une étude de faisabilité a été engagée sur un secteur autour des rues Paul Bert et Denis Boulanger et englobant un ilot urbain en contact direct avec la rue commerçante et un ilot industriel.

A l'issue de cette étude de faisabilité, les élus ont souhaité engager un premier programme d'action sur l'ilot urbain en contact direct avec la rue commerçante pour la création d'un ilot de fraîcheur.

Considérant que l'opération de l'ilot Paul Bert s'inscrit dans un projet global de revitalisation du centre-ville de PANISSIERES, il est décidé d'augmenter le taux de participation au déficit de l'EPORA au déficit de 10 à 30%.

Le présent avenant vise à modifier la Convention Opérationnelle 42G116 – Ilot Paul Bert signée entre la Communauté de Communes Forez-Est, la Commune de PANISSIERES et l'EPORA le

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – L'objet de l'avenant

Le présent avenant à la convention opérationnelle a pour objet de :

- Modifier le bilan prévisionnel de l'opération

Article 2 – Les modifications apportées

CLAUSES PARTICULIERES

Bilan prévisionnel de l'opération

L'article 8 est modifié comme suit :

8.1 Minoration foncière pour charges exceptionnelles et exorbitantes

Le coût prévisionnel de requalification du site est supérieur au prix de vente acceptable par le marché de l'immobilier dans le secteur. Le bilan financier prévisionnel du projet de requalification fait apparaître un déficit prévisionnel. Le montant de la minoration foncière que pourra consentir l'EPORA lors de la cession des biens acquis est déterminé selon les conditions suivantes :

- Taux de participation de l'EPORA au déficit : 30 %
- Montant plafonné de la participation : 313 000 €

En fin d'opération de requalification foncière, au terme du délai de portage, le prix de cession du foncier résiduel facturé à la Collectivité (ou à défaut le montant de sa participation) est réévalué en fonction du calcul du bilan financier réel définitif incluant l'ensemble des dépenses supportées.

L'ensemble des recettes perçues par les parties au titre de l'opération de requalification, viendra diminuer le déficit de l'opération et par conséquent les montants respectifs de prise en charge du déficit par les deux parties (dans la limite des taux et plafonds déterminés initialement).

CLAUSES GENERALES

Les Clauses générales ne sont pas modifiées

Article 3 – Autre dispositions

Les autres dispositions de la convention susvisée sont inchangées

ANNEXES

Sont annexées au présent contrat les documents suivantes :

- Annexe n°1: Nouveau Bilan financier prévisionnel

Ces annexes ont valeur contractuelle

Fait à Saint-Etienne, le

En 1 exemplaire original par signataire.

**Pour la Commune
Monsieur le Maire**

**Pour l'EPORA
La Directrice Générale
Florence HILAIRE**

Pour l'EPCI

Le Président

ANNEXE N°1: NOUVEAU BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

Ces données sont prévisionnelles et HT	FONCIERS ELIGIBLES À LA MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION	FONCIERS NON ELIGIBLES À LA MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION	TOTAL	
COÛT DE REVIENT DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE	950 000 €	- €	950 000 €	C
COÛT DE REVIENT POUR L'EPORA	893 000 €	- €	893 000 €	C1
Etudes pré-opérationnelles			- €	
Acquisitions	175 000 €		175 000 €	
Frais notariés	6 960 €		6 960 €	
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures	10 000 €		10 000 €	
Travaux en moa directe (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)	677 700 €		677 700 €	
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	23 340 €		23 340 €	
TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE (valeur forfaitaire Toutes Dépenses Confondues HT) **			- €	C2
DÉPENSES PRISES EN CHARGE PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	57 000 €	- €	57 000 €	C3
Acquisitions et frais notariés ou valeur des biens apportés à l'opération	57 000 €		57 000 €	
Travaux (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, etc.)**			- €	
VALEUR VÉNALE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE À AMÉNAGER	44 160 €	- €	44 160 €	V
FONCIERS VENDUS PAR L'EPORA****	28 400 €	- €	28 400 €	V1
355m ² à 80€/m ²	28 400 €		28 400 €	
Unité foncière B			- €	
Unité foncière C			- €	
FONCIERS VENDUS DIRECTEMENT PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE (SANS PORTAGE EPORA)	15 760 €	- €	15 760 €	V2
197m ² à 80€/m ²	15 760 €		15 760 €	
Unité foncière E			- €	
RECETTES DIVERSES	- €	- €	- €	R
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR L'EPORA	- €	- €	- €	R1
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA			- €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçues par l'EPORA			- €	
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	- €	- €	- €	R2
Subventions à percevoir ou perçues			- €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçus			- €	
MINORATIONS FONCIÈRES DE L'EPORA	272 000 €	- €	272 000 €	MINO
MINORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF ANNEXE 4)			- €	SRU
DÉFICIT FONCIER :	905 840 €	- €	905 840 €	D = C - V - R - SRU
Taux de participation au déficit de l'opération	30%		%	
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION AU PRORATA (DX)*	272 000 €			M=D.X
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION PLAFONNÉE EN VALEUR ABSOLUE 15%*	313 000 €			M'
PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PRÉVISIONNEL DES BIENS PORTÉS PAR L'EPORA À LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	621 000 €	- €	621 000 €	H = C1-R1-MINO
POUR INFO: PARTICIPATION ESTIMÉE DE LA (OU DES) COLLECTIVITÉ(S) AU DÉFICIT DE REQUALIFICATION FONCIÈRE	633 840 €	- €	633 840 €	P = C-V-R-MINO
COLLECTIVITÉ A (COMPÉTENTE)	633 840 €	- €	633 840 €	P1 = P-P2
dont déficit directement assumé par la collectivité sur ses apports de foncières et travaux	41 240 €	- €	41 240 €	=C3-V2
dont somme à devoir à l'Epora en numéraire si la collectivité se fait substituer par un tiers pour racheter les biens à leur valeur vénale***	592 600 €	- €	592 600 €	H-V1+C2
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- €	- €	- €	-R2
COLLECTIVITÉ B (PARTENAIRE FINANCIER):			- €	P2

* valeurs arrondies au millier d'euros supérieur