AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE LA COMMUNE DE PANISSIERES
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ-EST

ET L'EPORA

Ilot DUTEL – 42G124

PROJET

D'une part,

La Commune PANISSIERES représentée par **son Maire,** Monsieur Christian MOLLARD dûment habilité 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 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 **06 mars 2026,** approuvée le **.....** par la Préfète 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 5
ANNEXES **5**

PROJET

PRÉAMBULE

Après avoir conduit une étude de faisabilité, la Commune de PANISSIERES a sollicité l'EPORA pour l'accompagner dans un projet de requalification foncière d'une ancienne friche industrielle afin de permettre la création d'une école maternelle et la construction d'immeuble de logements.

Le périmètre initial prévoyait d'intervenir sur une parcelle située au centre de l'emprise. Cependant, cette parcelle était propriété d'un jeune couple récemment installé sur la Commune. Aussi, le Maire a-t-il décidé de ne finalement pas acquérir ce bien. L'emprise du projet a ainsi dû être réduite. De ce fait, le projet initial de la Commune portant sur la construction de trois immeubles de logements pour un nombre total de 33 logements doit être réduit puisqu'un immeuble ne pourra pas être construit. Cette dureté foncière a conduit la collectivité à revoir son projet à la baisse et à prévoir désormais deux immeubles pour 19 logements. Il convient donc de revoir le projet de la collectivité tel que prévu dans la convention opérationnelle initiale.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération doit également être augmenté en raison d'une estimation des travaux revue à la hausse, suite à l'analyse par le Maître d'œuvre. Il convient donc d'ajuster le bilan financier prévisionnel.

Enfin, une subvention « Fonds Vert » a été attribuée pour cette opération. L'enveloppe financière prévue intègre à la fois des travaux sous maîtrise d'ouvrage EPORA et des travaux sous maitrise d'ouvrage communale. Il convient donc de repartir les montants de la subvention « Fonds Vert ».

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 :

- acter la modification du projet d'aménagement de la collectivité ;
- modifier le bilan prévisionnel de l'opération ;
- repartir le montant de la subvention « Fonds Vert » entre l'EPORA et la Commune.

Article 2 – Les modifications apportées

CLAUSES PARTICULIERES

L'article 1 est modifié comme suit :

Après avoir conduit une étude de faisabilité, dans le cadre d'une Convention d'Etude et de Veille Foncière, la Commune de Panissières, inscrite dans le programme PVD de la CCFE, sollicite l'EPORA pour requalifier un ancien site industrie

PROJET

La Commune de Panissières sollicite l'EPORA pour requalifier un ancien site industriel afin de permettre la création d'une école maternelle et la construction de 2 immeubles d'habitations représentant 19 logements au total, dont 10 logements locatifs sociaux.

Le projet est porté par la collectivité partenaire compétente suivante qui s'engagent à acquérir les biens mobilisés et préparés par l'EPORA : La commune.

L'EPCI est la collectivité partenaire pour cette opération.

Les Biens acquis seront aménagés pour permettre la réalisation d'un programme **de 19 logements dont 10 logements locatifs sociaux répartis en 2 immeubles de logements collectifs ainsi qu'un équipement public scolaire.**

Nombre de Logements : 19
Dont nombre de logements sociaux : 10
Surface de plancher économique, dont commerce : 0
Programme des équipements publics et surface de plancher associées :1 634 m²

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un ou plusieurs programmes ou dispositifs national(aux) ou Régional :

Petites Villes de Demain

L'article 8 est modifié comme suit :

L'avenant est conclu sur le fondement du bilan financier modifié et son nouveau bilan financier prévisionnel acceptés par les parties et figurant en Annexe 1.

- *Montant total des dépenses prévisionnelles : 1 500 000 € HT.*
- *Montant total des recettes prévisionnelles : 1 398 173 € HT.*
- *Montant du déficit prévisionnel de l'opération : 101 827 € HT.*
- *Taux de participation de l'EPORA au déficit : 45 %*
- *Montant prévisionnel de minoration : 46 000 € HT, soit une minoration plafonnée à 53 000 € HT par application de 15% de dérive du déficit.*

(Valeurs arrondies au millier d'euros supérieur)

Il est précisé ici que le calcul du montant des recettes est fait en fonction de la subvention « Fonds Vert » attribuée pour cette opération. Cette subvention, d'un montant de 1 360 000 € prévoit des dépenses sous maîtrise d'ouvrage EPORA à hauteur de 79% du montant total des dépenses subventionnables. Il est donc appliqué un coefficient de 79% au montant de la subvention « Fonds Vert » de 1 360 000 €, soit 1 074 400 €. Cette somme de 1 074 400 € HT est ainsi prise en compte dans le calcul du montant total des recettes prévisionnelles.

PROJET

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).

En cas de vente de l'ensemble des fonciers à un ou des opérateur(s) tiers, la Collectivité verse à l'EPORA une subvention d'équilibre prévisionnelle de 55 827 € (cinquante-cinq-mille-huit-cent-vingt-sept euros), représentant 55 % du déficit financier prévisionnel de l'opération

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

Christian MOLLARD

Pour l'EPCI
Le Président

Pierre VERICEL

Pour l'EPORA
La Directrice Générale

Florence HILAIRE

PROJET

ANNEXE 1 – BILAN FINANCIER PREVSIONNEL.

Ces données sont prévisionnelles et HT en engagement	*FONCIERS ELIGIBLES A LA MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION*	*FONCIERS NON ELIGIBLES A LA MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION*	TOTAL	
COÛT DE REVIENT DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE	1 500 000 €	- €	1 500 000 €	C
COÛT DE REVIENT POUR L'EPORA	1 500 000 €	- €	1 500 000 €	C1
Etudes pré-opérationnelles			- €	
Acquisitions	552 000 €		552 000 €	
Frais notariés	8 091 €		8 091 €	
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures	7 500 €		7 500 €	
Travaux en moa directe (Programmation & diagnostics techniques, maitrise d'œuvre, assistance maitrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)	902 409 €		902 409 €	
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	30 000 €		30 000 €	
TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE (valeur forfaitaire Toutes Dépenses Confondues HT)**			- €	C2
DÉPENSES PRISES EN CHARGE PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	- €	- €	- €	C3
Acquisitions et frais notariés ou valeur des biens apportés à l'opération			- €	
Travaux (Programmation & diagnostics techniques, maitrise d'œuvre, assistance maitrise d'ouvrage, etc.)**			- €	
VALEUR VÉNALE DE L'ASSIETTE FONCIERE REQUALIFIÉE À AMÉNAGER	323 680 €	- €	323 680 €	V
FONCIERS VENDUS PAR L'EPORA**	323 680 €	- €	323 680 €	V1
3 840 m² de terrain nu urbanisable à 60€/m²	230 400 €		230 400 €	
1 166 m² pour 19 lgts à 80€/m²	93 280 €		93 280 €	
Unité foncière C			- €	
FONCIERS VENDUS DIRECTEMENT PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE (SANS PORTAGE EPORA)	- €	- €	- €	V2
Unité foncière D			- €	
Unité foncière E			- €	
RECETTES DIVERSES	1 074 493 €	- €	1 074 493 €	R
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR L'EPORA	1 074 493 €	- €	1 074 493 €	R1
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA	1 074 400 €		1 074 400 €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçues par l'EPORA	93 €		93 €	
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	- €	- €	- €	R2
Subventions à percevoir ou perçues			- €	
Loyers et indemnités à perçevoir ou perçus			- €	
MINORATIONS FONCIÈRES DE L'EPORA	46 000 €	- €	46 000 €	MINO
MINORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF ANNEXE 4)			- €	SRU
DÉFICIT FONCIER :	101 827 €	- €	101 827 €	D = C - V - R - SRU
Taux de participation au déficit de l'opération	45%			%
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION AU PRORATA (DX%)*	46 000 €			M=D.%
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION PLAFONNÉE EN VALEUR ABSOLUE 15%*	53 000 €			M'
PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PRÉVISIONNEL DES BIENS PORTÉS PAR L'EPORA À LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	379 507 €	- €	379 507 €	H = C1-R1-MINO
POUR INFO: PARTICIPATION ESTIMÉE DE LA (OU DES) COLLECTIVITE(S) AU DEFICIT DE REQUALIFICATION FONCIERE	55 827 €	- €	55 827 €	P=C-V-R-MINO
COLLECTIVITÉ A (COMPÉTENTE)	55 827 €	- €	55 827 €	P1 = P-P2
dont déficit directement assumé par la collectivité sur ses apports de fonciers et travaux	- €	- €	- €	=C3-V2
dont somme à devoir à l'Epora en numéraire si la collectivité se fait subsituer par un tiers pour racheter les biens à leur valeur vénale***	55 827 €	- €	55 827 €	H-V1+C2
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- €	- €	- €	-R2
COLLECTIVITÉ B (PARTENAIRE FINANCIER):			- €	P2

marge pour aléas	15%

1

* valeurs arrondies au millier d'euros supérieur