

## AVENANT N° 3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE LA COMMUNE DE RIVE DE GIER,  
SAINT ETIENNE METROPOLE

ET L'EPORA

(Berges du Gier – 42B050)

**D'une part,**

**La Commune de Rive de Gier**, représentée par [REDACTED], [REDACTED], dûment habilité(e) à signer le présent avenant par délibération de l'assemblée délibérante en date du [REDACTED]

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

**Saint Etienne Métropole**, représentée par [REDACTED], [REDACTED], dûment habilité(e) à signer le présent avenant par délibération de l'assemblée délibérante en date du [REDACTED]

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° [REDACTED] du Conseil d'administration de l'EPORA en date du [REDACTED], approuvée le [REDACTED] 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 ..... 4

Article 2 – Les modifications apportées..... 4

Article 3 – Autres dispositions ..... 7

## PRÉAMBULE

Saint Etienne Métropole, EPORA et la Commune de Rive de Gier se sont engagés depuis 2006 dans la requalification du site « Duralex » à Rive de Gier dans le cadre du projet d'Agglomération Entrée Est de la Métropole. A cet effet plusieurs conventions ont été signées entre les parties :

- Convention opérationnelle B016 signée le 23 Juin 2008 entre Saint Etienne Métropole, la Commune de Rive de Gier et EPORA portant sur un périmètre incluant le Quartier Couzon et le site de la friche Duralex,
- Convention de préfinancement de travaux d'urgence - Bâtiment Ruhl signée le 12 janvier 2009,
- convention d'étude et de veille foncière - Entrée Est ZI Couzon signée le 6 février 2019,
- avenant de clôture de la Convention opérationnelle B016 secteur Couzon signée le 6 février 2019,
- Convention opérationnelle 42B050 couvrant spécifiquement le secteur Entrée Est - Berges du Gier signée le 6 février 2019.

Par ailleurs, ce projet de requalification s'inscrit également dans le cadre du Contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) Gier - Ondaine -Saint Etienne Sud, signé le 20 avril 2020 entre l'Etat, Saint Etienne Métropole, EPORA la Banque des Territoires et le Pôle Métropolitain. En mai 2019 à la suite d'un jugement du TGI de Lyon, EPORA a pu prendre effectivement possession de l'ensemble des tènements de la friche Duralex. La phase opérationnelle a pu être engagée, avec une mise en sécurité de site et rengagement des différents travaux de remédiation du site.

Les parties ont signé le 3 mars 2021 un avenant n° 1 à la Convention opérationnelle signée le 6 février 2019, afin d'actualiser le bilan financier initial pour intégrer les dépenses supplémentaires de la phase I de requalification du site et portant plus particulièrement sur les travaux de sécurisation, désamiantage et démolition du site de Duralex.

La convention opérationnelle 42B050 prévoyait le versement par la Métropole de trois avances financières à l'EPORA avec les montants et la base du calendrier suivant :

En 2018, un premier versement de 800 000 €,

En 2019, un second versement de 1 000 000 €,

En 2020, un troisième versement de 1 000 000 €.

Après le versement des deux premières avances en 2018 et 2019, les parties sont convenues de surseoir au versement de la troisième avance d'un montant de 1 000 000 € de Métropole à l'EPORA prévu 2020. L'avenant n°2 a reporté le versement au 15 décembre 2021 le reliquat étant reporté à la cession du foncier. Le versement de l'avance sur prix cession de 1 000 000€ a été effectivement versé en 2021.

La programmation de l'opération « Quartier mixte » a été définie et les enveloppes financières affinées.

**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 :

- Prolonger la durée de validité de la convention de 24 mois (2.1) ;
- Modifier le bilan prévisionnel de l’opération (2.2 et 2.3) ;
- Modifier le périmètre de la convention (2.4) ;
- Préciser le programme de l’opération (2.5 et 2.6).

## Article 2 – Les modifications apportées

### 2.1 Durée de la convention

L’article 10 de la convention est supprimé et remplacé comme suit :

« Article 10 – Durée de la convention

*Le terme de la présente convention est fixé au 6 février 2026. »*

### 2.2 Bilan prévisionnel de l’opération

L’article 9 de la convention « Bilan financier prévisionnel » modifié par l’article 2 de l’avenant n°1 est supprimé et remplacé comme suit :

« Article 9 – Bilan financier prévisionnel

*La présente convention est conclue sur le fondement du bilan financier accepté par les parties et figurant en Annexe 2.*

*Deux secteurs composent ce bilan : le secteur des Berges du Gier et le secteur du Quartier mixte. Après consolidation des données notamment liées au reprofilage des berges, le secteur Berges du Gier représente 38 % du tènement global requalifié et le secteur Quartier mixte représente 62% du tènement global requalifié.*

#### **Le secteur des Berges du Gier (dit Secteur 1) :**

- *Montant total des dépenses prévisionnelles : 3 216 700 € HT.*
- *Montant total des recettes prévisionnelles : 200 000€ HT.*
- *Montant du déficit prévisionnel de l’opération : 3 017 000€ HT.*

*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 : 20%
- Montant plafonné de la participation : 604 000 €

*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).*

### **Le secteur du Quartier Mixte (dit Secteur 2) :**

- Montant total des dépenses prévisionnelles : 9 688 300€ HT.
- Montant total des recettes prévisionnelles : 3 085 421€ HT.
- Montant du déficit prévisionnel de l'opération : 6 603 000€ HT.

*Le coût prévisionnel de requalification du site est supérieur au prix de revente 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 : 50 %
- Montant plafonné de la participation : 3 302 000€

*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).*

*L'EPORA s'engage à prendre en charge une partie du déficit de l'opération égale à la différence entre le coût de revient et les recettes selon les taux de participation de l'EPORA au déficit et dans la limite des montants plafonnés de sa participation indiqué ci-avant. »*

Dans le cadre de la Convention, l'EPORA avait plafonné le montant de participation à 20% du cout de revient de l'opération, en conséquence, toutes références dans la Convention à un plafonnement de 20% du coût de revient pour l'ensemble de l'opération notamment dans les articles 17.4 et 18 sont supprimées. Seul l'article 9 ci-dessus s'applique et l'annexe 2 font foi.

### **2.3 Annexe 2**

L'annexe 2 de la convention modifiée par l'avenant n°1 est supprimée et est remplacée par l'annexe 2 jointe au présent avenant.

### **2.4 Modification du périmètre**

La convention opérationnelle s'exerce sur le périmètre d'intervention tel que défini à l'annexe 3 du présent avenant L'annexe 3 du présent avenant annule et remplace l'annexe 3 de la convention initiale.

### **2.5 Le programme de l'opération**

Le présent avenant complété l'article 7 de la convention en précisant le programme de l'opération comme suit :

*« Article 7 : le programme et le périmètre de l'opération*

*Les terrains et immeubles, ci-après désignés par « les Biens », objet de la présente convention, sont ceux inclus dans le périmètre de la DUP portée par l'EPORA et figurant sur les plans annexés (annexe 3).*

*Conformément aux politiques publiques territoriales définies par les Collectivités localement concernées et en cohérence avec les documents d'urbanisme applicables, les Biens acquis seront aménagés dans le cadre d'un programme de requalification foncière d'une friche industrielle et du programme de réaménagement des berges du Gier.*

*L'opération, objet de la présente convention, s'inscrit dans un programme plus général de résorption des zones d'inondabilité de la vallée du Gier, qualifiée d'utilité publique. Elle permettra également de sécuriser des zones d'habitations et de créer de nouvelles conditions de constructibilité.*

*L'opération se décompose en deux secteurs :*

*Secteur 1 – reprofilage des berges,*

*Secteur 2 – aménagement d'un quartier d'entrée de ville.*

*La destination des Biens peut être modifiée par voie d'avenant à la condition que les adaptations demeurent conformes aux compétences de l'EPORA et compatibles aux axes d'intervention prévus par le PPI 2015-2020.*

*Le programme de l'opération se compose de deux secteurs : le secteur des Berges du Gier (Secteur 1) et le secteur du Quartier mixte (Secteur 2).*

*Le secteur Berges du Gier est consacré à l'élargissement des berges du Gier pour gérer le risque inondation, l'aménagement d'accès au fleuve : gradin, passerelle et la réalisation d'un parc des Castors en espace naturel.*

*Le secteur Quartier mixte est consacré à l'aménagement d'un quartier à vocation multiple : habitat, économie (activités artisanales, industrielles, tertiaires, commerciales), de services et d'espaces publics.*

La répartition prévisionnelle des usages présentée dans le cadre de l'étude Ilex « Etude de programmation et d'aménagement pour le site Entrée Est de la Métropole à Rive de Gier – Plan guide » 2021 est celle-ci :

	<b>Nombre</b>	<b>Surface m<sup>2</sup></b>
- <b>Logements collectifs</b>	51	3376
- <b>Logements individuels groupés</b>	28	2666
- <b>LLS</b>	23	1520
- <b>Economie : Commerce, bureau, artisanat</b>	-	13 817
- <b>Equipement</b>	-	746

L'expression spatialisée prévisionnelle du plan programme est annexée aux présentes (annexe n°4). »

## **2.6 Annexe 4**

L'annexe 4 du présent constitue une nouvelle annexe de la convention initiale.

## **Article 3 – Autres dispositions**

Toutes dispositions de la convention contraires au présent avenant sont nulles et non avenues.

### **ANNEXES**

Sont annexées au présent contrat les documents suivantes :

Annexe n°2 : Bilan financier prévisionnel

Annexe n°3 : Périmètres

Annexe n°4 : Plan programme 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°2 : Nouveau Bilan financier prévisionnel

Bilan prévisionnel 42B050 - Avenant 3									
DEPENSES HT	Secteur 1 - Berges du Gier [38%]*		Secteur 2 - Quartier Mixte [62%]*		Total Opération 42B050 [100%]				
	Dépenses totales HT	Dépenses prises en compte dans le bilan EPORA HT	Dépenses totales HT	Dépenses prises en compte dans le bilan EPORA HT	Dépenses totales HT	Dépenses prises en compte dans le bilan EPORA HT	Dépenses totales HT	Dépenses prises en compte dans le bilan EPORA HT	
<b>PHASE 1 - ACQUISITION, DEMOLITION, DESAMIANTAGE, GESTION</b>									
Acquisitions	666 900	666 900	1 088 100	1 088 100	1 755 000	1 755 000		1 755 000	
Frais d'acquisition	72 200	72 200	117 800	117 800	190 000	190 000		190 000	
Etudes	311 600	311 600	508 400	508 400	820 000	820 000		820 000	
Travaux	1 786 000	1 786 000	2 914 000	2 914 000	4 700 000	4 700 000		4 700 000	
Frais de gestion	380 000	380 000	620 000	620 000	1 000 000	1 000 000		1 000 000	
<b>SOUS TOTAL PHASE 1</b>	<b>3 216 700</b>	<b>3 216 700</b>	<b>5 248 300</b>	<b>5 248 300</b>	<b>8 465 000</b>	<b>8 465 000</b>		<b>8 465 000</b>	
<b>PHASE 2 - DEPOLLUTION</b>									
Etudes	-	NC**	100 000	100 000	100 000	100 000		100 000	
Travaux	7 000 000	NC**	4 340 000	4 340 000	11 340 000	11 340 000		4 340 000	
<b>SOUS TOTAL PHASE 2</b>	<b>7 000 000</b>	<b>NC**</b>	<b>4 440 000</b>	<b>4 440 000</b>	<b>11 440 000</b>	<b>11 440 000</b>		<b>4 440 000</b>	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>10 216 700</b>	<b>3 216 700</b>	<b>9 688 300</b>	<b>9 688 300</b>	<b>19 905 000</b>	<b>19 905 000</b>		<b>12 905 000</b>	
<b>* Clé de répartition des secteurs: 38/62</b>									
<b>** Dépenses de dépollution sur le secteur Berges du Gier engagées par SEM, non prises en compte dans le bilan d'EPORA</b>									
RECETTES HT	Secteur 1 - Berges du Gier		Secteur 2 - Quartier Mixte		Total Opération 42B050				
Recettes totales	Recettes prises en compte dans le bilan EPORA	Recettes prises en compte dans le bilan EPORA	Recettes totales	Recettes prises en compte dans le bilan EPORA	Recettes totales	Recettes prises en compte dans le bilan EPORA	Recettes totales	Recettes prises en compte dans le bilan EPORA	
Subvention ADEME	-	-	422 421	422 421	422 421	422 421		422 421	
Subvention PPA	-	-							
Autres									
Valeur du foncier	200 000	200 000	2 580 000	2 580 000	2 780 000	2 780 000		2 780 000	
Loyers, pénalités, vente ferraille	-	-	83 000	83 000	83 000	83 000		83 000	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>3 085 421</b>	<b>3 085 421</b>	<b>3 285 421</b>	<b>3 285 421</b>		<b>3 285 421</b>	
<b>DEFICIT D'OPERATION</b>	Secteur 1 - Berges du Gier		Secteur 2 - Quartier Mixte		Total Opération 42B050				
<b>DEFICIT D'OPERATION</b>	<b>3 017 000</b>		<b>6 603 000</b>		<b>9 620 000</b>				
<b>PARTICIPATION EPORA</b>	Secteur 1 - Berges du Gier		Secteur 2 - Quartier Mixte		Total Opération 42B050				
<b>TOTAL PARTICIPATION d'EPORA</b>	<b>20%</b>		<b>50%</b>		<b>3 906 000</b>				
	<b>604 000</b>		<b>3 302 000</b>		<b>3 906 000</b>				
Avance N° 1 déjà versée	800 000								
Avance N° 2 déjà versée	1 000 000								
Avance N° 3 déjà versée	1 000 000								
<b>TOTAL AVANCES</b>	<b>2 800 000</b>								

Annexe n°3 : Périmètres



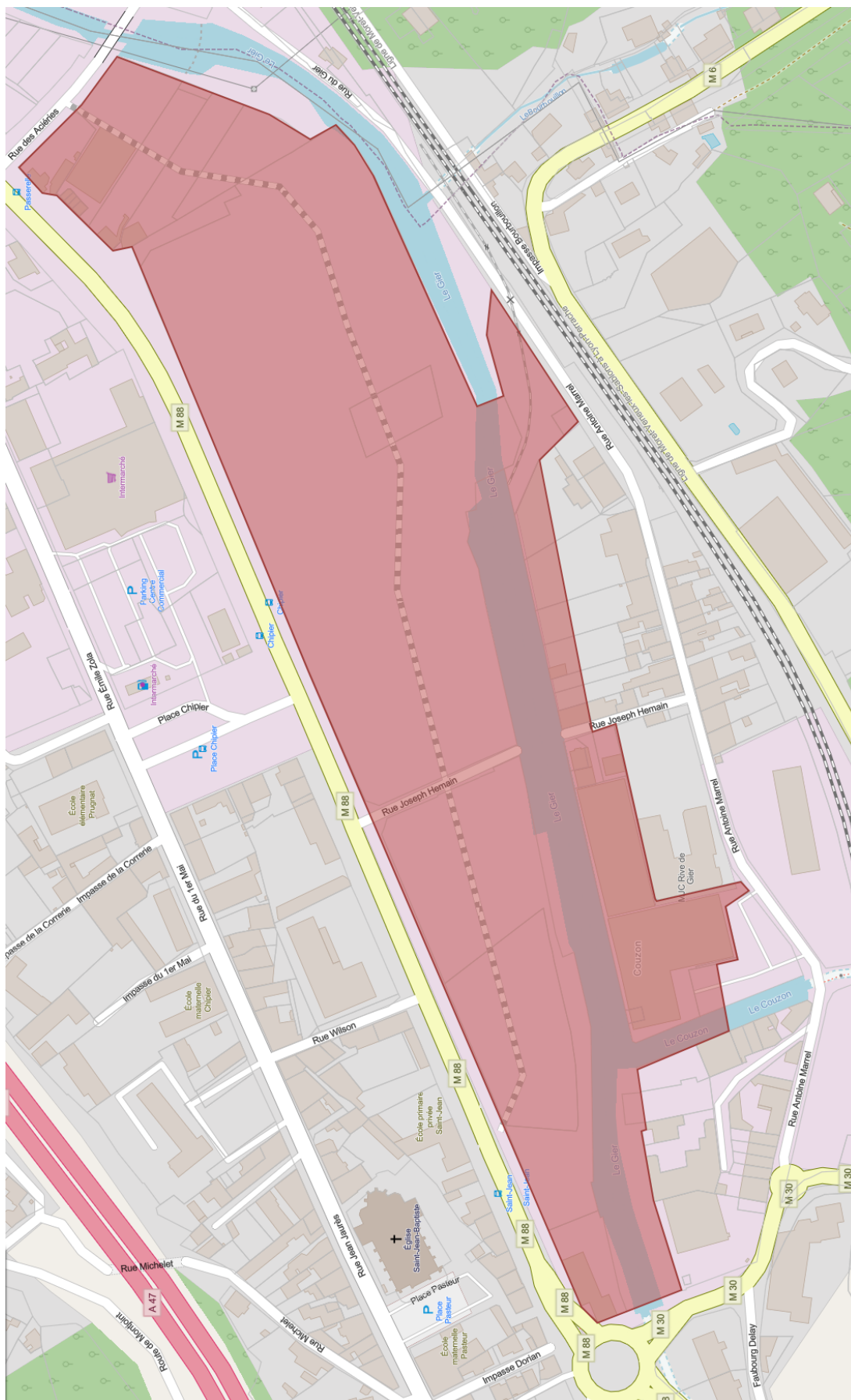
© EPORA - Reproduction et diffusion interdite.

igladimé - Juin 2023  
Dessiné par S2L - EPORA - I.G.N. - CEREMA - DGFiP  
Plan de plan : Eau France - IGN

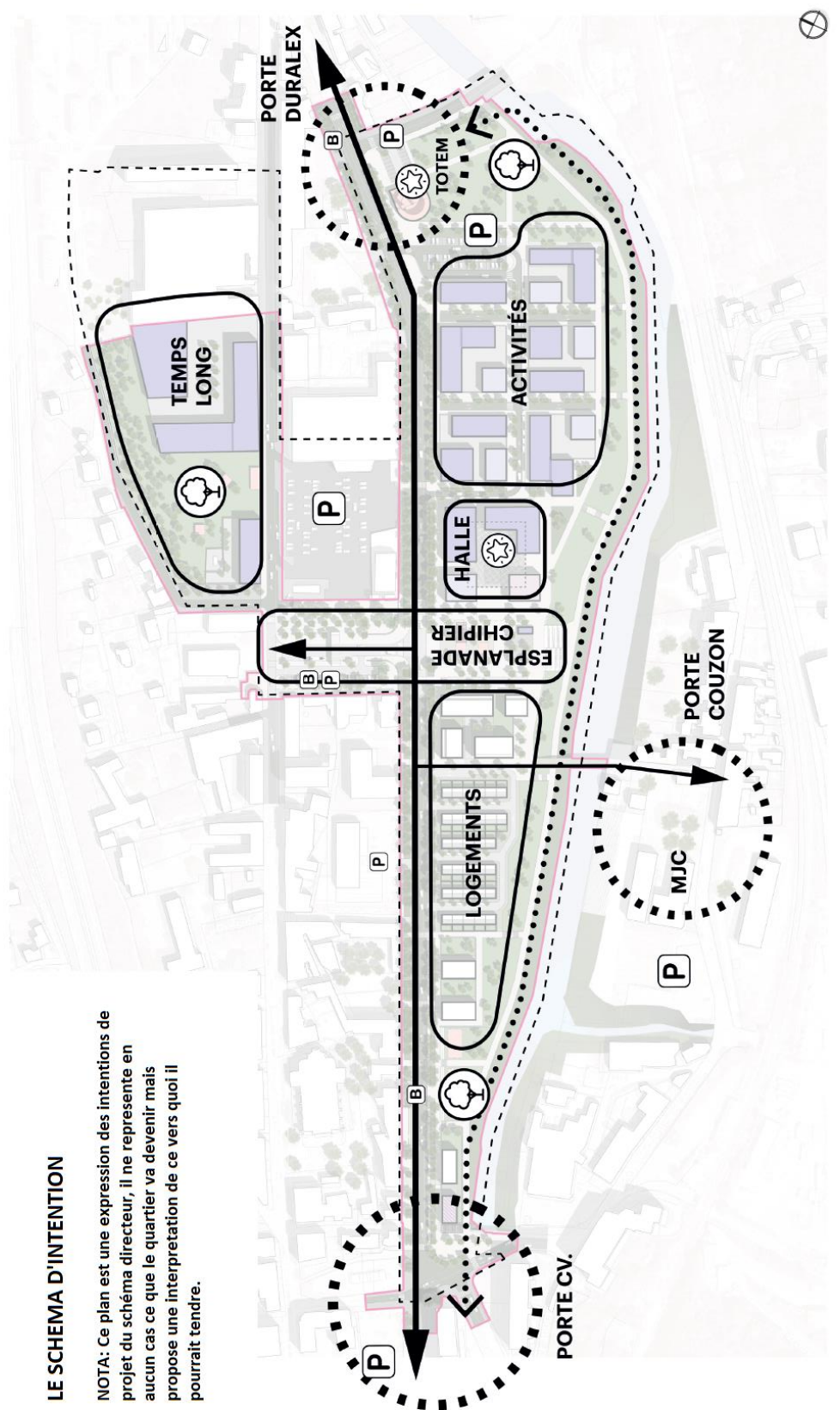
Échelle 1 : 8 500



- Périmètre initial de la convention
- Périmètre opérationnel proposé



Annexe n°4 : Plan programme prévisionnel



**LE SCHEMA D'INTENTION**

NOTA: Ce plan est une expression des intentions de projet du schéma directeur, il ne représente en aucun cas ce que le quartier va devenir mais propose une interprétation de ce vers quoi il pourrait tendre.

lex (mandataire) / Adequation / ARTELIA Ville & Transport / ARTELIA Eau & Environnement

08 juillet 2021