

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE LA COMMUNE DE SAINT CHAMOND,
SAINT ETIENNE METROPOLE

ET L'EPORA

(Novaceries Halle 14 - N° 42B064)

D'une part,

La Commune de Saint Chamond, 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** »,

EPORA

Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

SAINT-ÉTIENNE
la métropole

SÉM

SAINT-CHAMOND

Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20241106-DL20240166-DE

CO N°
S²LO
17/11/2024

AVENANT N°1
A LA CO

Page 2/5

PRÉAMBULE	3
Article 1 – L’objet de l’avenant	3
Article 2 – Les modifications apportées.....	3
Article 3 – Autres dispositions	5

PRÉAMBULE

Les Collectivités se sont engagées depuis 2006 dans un important projet de requalification des anciens sites GIAT du quartier de Novaceries situé à Saint Chamond. Ce projet d'aménagement sur le long terme a fait l'objet d'une concession d'aménagement avec la SPL Cap Métropole en 2012 et a abouti à la création de l'écoquartier « Novaceries ».

Le projet d'aménagement urbain est en grande partie réalisé à ce jour. Sur le secteur Est, l'EPORA accompagne les collectivités sur la requalification de la Halle 14 dans le cadre de la convention 42B064 Novacerie – Halle 14 signée le 23 novembre 2021.

Saint Etienne Métropole est la collectivité partenaire compétente pour ce projet d'aménagement à vocation économique. Elle est garante du rachat des tènements requalifiés.

La phase opérationnelle de requalification foncière est en cours : désamiantage, déplombage et travaux de dépollution conformément au Plan de Gestion. Elle n'est pas achevée. Il convient d'établir un avenant à la Convention opérationnelle afin de la prolonger, d'actualiser le bilan financier prévisionnel et de mettre en place un échéancier d'avances.

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 la convention de 36 mois
- Modifier le bilan prévisionnel de l'opération
- Mettre en place d'un échéancier d'avances

Article 2 – Les modifications apportées

CLAUSES PARTICULIERES

Durée de validité

L'article 6 de la convention opérationnelle est modifié intégralement comme suit :

La Convention initialement conclue pour une durée de 3 ans à compter de sa signature est prolongée de 36 mois supplémentaires soit jusqu'au 23 novembre 2027.

Six mois avant l'expiration du délai mentionné aux deux précédents alinéas, les parties se réunissent pour décider des modalités de fin de la coopération, dans les conditions fixées par le Titre V de la convention.

Bilan prévisionnel de l'opération

Compte tenu des résultats des études techniques et des travaux de désamiantage, déconstruction et démolition de travées ainsi que les travaux de remédiation et de déplombage des bâtiments conservés, le cout de revient prévisionnel de la requalification foncière augmente nécessitant la passation du présent Avenant.

Cout de revient prévisionnel du tènement foncier requalifié

L'article 7 de la Convention opérationnelle est modifié en intégralité comme suit :

Le coût de revient de l'assiette foncière requalifiée est estimé à 5 449 000 euros.

Les parties reconnaissent que le projet de requalification comporte des risques d'aléas pouvant conduire à l'augmentation des dépenses de l'opération. Les parties s'accordent sur le fait qu'EPORA pourra poursuivre l'opération en engageant des dépenses, sans nécessité d'en passer par la voie d'un autre avenant, tant que celles-ci ne conduisent pas à ce que le cout de revient prévisionnel ne dépasse de plus de 15% le montant indiqué ci-avant.

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.

Minorations foncières octroyées et prix de vente contractuel prévisionnels

L'article 8.1 de la Convention opérationnelle est modifié en intégralité comme suit :

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 : 1 809 000 €*

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).

Echéancier d'avances

Après accord express et écrit des Parties, plusieurs avances seront versées par Saint Etienne Métropole à l'EPORA, selon les montants et le calendrier et modalités ci-dessous :

- 2025 : 500 000 € HT 600 000 TTC
- 2026 : 500 000 € HT 600 000 TTC

A l'approche de la date de versement de l'avance, l'EPORA émet et communique à la Collectivité compétente le titre de recette correspondant. Au vu du titre, la Collectivité procède au versement de l'avance dans les 30 jours suivant la date de réception du titre de recette.

CLAUSES GENERALES

Les Clauses générales ne sont pas modifiées

Article 3 – Autres 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

Annexe 1 : Bilan financier prévisionnel HT qui annule et remplace le bilan financier initial de la Convention

Ces données sont prévisionnelles et HT	Fonciers Éligibles à la minoration foncière requalification	Fonciers Non éligibles à la minoration foncière requalification	TOTAL				
Coût de revient de l'assiette foncière requalifiée	5 449 000 €	- €	5 449 000 €	C			
Coût de revient pour l'EPORA	5 449 000 €	- €	5 449 000 €	c1			
Etudes pré-opérationnelles			- €				
Acquisitions	1 800 000 €		1 800 000 €				
Frais notariés	18 000 €		18 000 €				
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures	12 000 €		12 000 €				
Travaux en mode directe (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.) dont plateforme de tri	3 260 000 €		3 260 000 €				
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	359 000 €		359 000 €				
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, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, etc.)**			- €				
Valeur Vénale de l'assiette foncière requalifiée à aménager	1 380 880 €	- €	1 380 880 €	V			
Fonciers vendus par l'EPORA***	1 380 880 €	- €	1 380 880 €	V1			
Unité foncière: VV terrain nu: 10€/m² et VV bâti: 250€/m² SDP	1 380 880 €		1 380 880 €				
Unité foncière B			- €				
Unité foncière C			- €				
Fonciers vendus directement par la collectivité compétente (sans portage EPORA)	- €	- €	- €	V2			
Unité foncière D			- €				
Unité foncière E			- €				
RECETTES diverses	923 000 €	- €	923 000 €	R			
Recettes diverses perçues par l'EPORA	923 000 €	- €	923 000 €	R1			
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA: dgain	923 000 €		923 000 €				
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	1 573 000 €	- €	1 573 000 €	M INO			
M INORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF annexe 4)			- €	SRU			
Déficit foncier :	3 145 120 €	- €	3 145 120 €	D = C - V - R - SRU			
Taux de participation au déficit de l'opération	50%		%				
Minoration foncière requalification au prorata (Dx%)*	1 573 000 €		M=D x	marge pour aléas	MINO/PR epora	Deficit/PR global	
Minoration foncière requalification plafonnée en valeur absolue 15%*	1 809 000 €		M'	15%	29%	58%	
							1
PRX DE VENTE CONTRACTUEL prévisionnel des biens portés par l'EPORA à la collectivité compétente	2 953 000 €	- €	2 953 000 €	H = C1-R1-M'NO			
POUR INFO: PARTICIPATION estimée DE LA (ou des) COLLECTIVITE(S) AU DEFICIT DE REQUALIFICATION FONCIERE	1 572 120 €	- €	1 572 120 €	P=C-V-R-M'NO			
Collectivité A (compétente)	1 572 120 €	- €	1 572 120 €	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 substituer par un tiers pour racheter les biens à leur valeur vénale***	1 572 120 €	- €	1 572 120 €	H-V1+c2			
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- €	- €	- €	-R2			
Collectivité B (partenaire financier):			- €	P2			

* valeurs arrondies au millier d'euros supérieur
 ** les travaux à la charge du cessionnaire portant sur des biens apportés par la collectivité et qui ne seront pas vendus par l'EPORA sont comptabilisés dans la rubrique "Dépenses prises en charge par la collectivité"
 *** en cas de vente à la valeur vénale. Cette somme est augmentée ou diminuée de l'écart de valeur entre la valeur vénale (diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire le cas échéant) et le prix de vente au tiers désigné le cas échéant
 **** en cas de travaux réalisés par le cessionnaire, le prix de vente au cessionnaire est égal à la valeur vénale indiquée ici diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire indiqué plus haut