

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE LA COMMUNE DE **SORBIERS**
SAINT-ETIENNE METROPOLE

ET L'EPORA

ISOCHROME – 42B056

D'une part,

La Commune de SORBIERS, représentée par Madame Marie-Christine THIVANT, Maire, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après désignée par « La Commune »

De second part,

Saint-Étienne Métropole, représentée par son Président Monsieur Gaël PERDRIAU ou son représentant dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau Métropolitain en date du

Ci-après désignée par « La Métropole »

Ou « Les Collectivités »

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° 22/109 du Conseil d'Administration de l'EPORA en date du 07 juillet 2022 approuvée le 07 juillet 2022 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..... 5

PROJET

PRÉAMBULE

La Commune de Sorbiers et la Métropole, compétente en matière de développement économique envisagent de mener une démarche de renouvellement urbain du secteur de la zone industrielle de la Vaure. Celle-ci comprend la friche industrielle de l'ancienne usine Isochrome située aux 9 et 12 de la rue Blanchard à Sorbiers.

En préalable, la Commune de Sorbiers et EPORA avaient signé une Convention d'étude et de veille foncière 42A039 (initialement WA05) dénommée « Site de la Vaure » visant à étudier les possibilités de reconversion des friches industrielles qui grèvent la zone, dont le site prioritaire d'Isochrome.

A l'issue des études menées dans le cadre de cette Convention d'Etudes et de Veille Foncière, SAINT-ETIENNE METROPOLE, la Commune de SORBIERS et l'EPORA signaient une Convention Opérationnelle le 14 mai 2020, avec un bilan financier comprenant un prix de revient de 900 000 € dont 500 000 € de travaux de remédiation, un déficit de 630 000 € et une participation maximum de l'EPORA de 220 000 €.

Le 27 septembre 2021, l'ADEME, via le fond friches attribuait une subvention de 527 980 € pour mener à bien les travaux de remédiation du site.

Après consultation, les travaux ont été attribués pour 760 000 €.

Il convient donc de mettre à jour le bilan financier prévisionnel pour prendre en compte l'augmentation des travaux et intégrer la subvention attribuée par l'ADEME

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

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.

La Commune participe au financement du déficit de l'opération de requalification foncière réalisée par l'EPORA, via le versement d'une subvention, dans les conditions fixées à l'article 10.2 des clauses générales.

L'EPORA s'engage à prendre en charge une partie du déficit de l'opération égal à la différence entre le coût de revient et les recettes, selon les termes définis à l'article 9 des clauses particulières.

- *Montant total des dépenses prévisionnelles : **1 244 000 € HT.***
- *Montant total des recettes prévisionnelles : **797 980 € HT.***
- *Montant du déficit prévisionnel de l'opération : **446 020 € HT.***

L'article 15.4 est modifié comme suit :

9.1 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 : **33 %***
- *Montant plafonné de la participation : **171 000 €***

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).

Montant et modalités de la subvention d'équilibre de la collectivité

En cas de vente de l'ensemble des fonciers à un ou des opérateur(s) tiers, la Commune verse à l'EPORA une subvention d'équilibre prévisionnelle de **298 020 €** [deux-cent-quatre-vingt-dix-huit mille euros], représentant 67 % du déficit financier prévisionnel de l'opération

CLAUSES GENERALES

Accusé de réception en préfecture
Les clauses générales ne sont pas modifiées

042-214203028-20221109-del2022-216-DE
42B056 - Avenant 1 COP ISOCHROME
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/11/2022
Publication : 29/11/2022

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 de SORBIERS
La Maire**

**Pour SAINT-ETIENNE METROPOLE
Le Président**

Marie-Christine THIVANT

Gaël PERDRIAU

**Pour l'EPORA
La Directrice Générale,**

Florence HILAIRE

ANNEXE N°1: NOUVEAU BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

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	1 244 000 €	- €	1 244 000 €	C
COÛT DE REVIENT POUR L'EPORA	1 244 000 €	- €	1 244 000 €	C1
Etudes pré-opérationnelles			- €	
Acquisitions	21 913 €		21 913 €	
Frais notariés	1 376 €		1 376 €	
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures	844 €		844 €	
Travaux en moa directe (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)	1 161 211 €		1 161 211 €	
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	58 656 €		58 656 €	
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	270 000 €	- €	270 000 €	V
FONCIERS VENDUS PAR L'EPORA****	270 000 €	- €	270 000 €	V1
Foncier Nord (5 000 m² x 40 €/m²)	200 000 €		200 000 €	
Foncier Sud (1 700 m² x 41 €/m²)	70 000 €		70 000 €	
Unité foncière C			- €	
FONCIERS VENDUS DIRECTEMENT PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE (SANS PORTAGE EPORA)	- €	- €	- €	V2
Unité foncière D			- €	
Unité foncière E			- €	
RECETTES DIVERSES	527 980 €	- €	527 980 €	R
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR L'EPORA	527 980 €	- €	527 980 €	R1
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA	527 980 €		527 980 €	
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	148 000 €	- €	148 000 €	MINO
MINORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF ANNEXE 4)			- €	SRU
DÉFICIT FONCIER :	446 020 €	- €	446 020 €	D = C - V - R - SRU
Taux de participation au déficit de l'opération	33%		%	
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION AU PRORATA (DX)*	148 000 €			M=D.X marge pour aléas
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION PLAFONNÉE EN VALEUR ABSOLUE 15%*	171 000 €			M' 15%
PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PRÉVISIONNEL DES BIENS PORTÉS PAR L'EPORA À LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	568 020 €	- €	568 020 €	H = C1-R1-MINO
POUR INFO: PARTICIPATION ESTIMÉE DE LA (OU DES) COLLECTIVITÉ(S) AU DÉFICIT DE REQUALIFICATION FONCIÈRE	298 020 €	- €	298 020 €	P=C-V-R-MINO
COLLECTIVITÉ A (COMPÉTENTE)	298 020 €	- €	298 020 €	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'Epورا en numéraire si la collectivité se fait subsituer par un tiers pour racheter les biens à leur valeur vénale***	298 020 €	- €	298 020 €	H-V1+C2
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- €	- €	- €	-R2
COLLECTIVITÉ B (PARTENAIRE FINANCIER):			- €	P2

* valeurs arrondies au millier d'euros supérieur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214203028-20221109-del2022-216-DE

42B056 - Avenant 1 COP ISOCHROME
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/11/2022

Publication : 29/11/2022