



COMMUNE DE LE TEIL

EXTRAIT

du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Exercice : 29
Présents : 22
Absents : 7

L'An Deux Mille Vingt Deux, le quatorze novembre dans la salle Caravane Monde, à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni en session ordinaire sur convocation en date du 8 novembre 2022 et sous la présidence de Monsieur Olivier PEVERELLI, Maire.

Pour : 28
Abstention : 1
Contre :

Présents : MM Bayle, Bornes, Boukal, Buard, Chabaud, Diatta, Faure-Pinault, Gaillard, Gleyze, Griffé, Jouve, Keskin, Laville, Lorenzo, Mazellier, Mazeyrat, Michel, Noël, Peverelli, Segueni, Tolfo.

Excusés : M. Chezeau (pouvoir à M. Mazeyrat), M. Dersi (pouvoir à Mme Tolfo), M. Galiana (pouvoir à M. Jouve), Mme Garraud (pouvoir à Alain Bornes), Mme Guillot (pouvoir à Mme Diatta), Mme Heyndrickx (pouvoir à M. Michel), Mme Valla (pouvoir à Mme Faure-Pinault), M. Vallon (pouvoir à Mme Bayle).

Secrétaire : M. Abdelaziz Boukal

Objet : Avenant N°1 à la convention opérationnelle « immeuble Le Mélassien » avec l'EPORA et la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron

Suite au séisme du 11 novembre 2019, et afin de permettre une réouverture au plus vite la RN 102 à la circulation, le Conseil municipal a approuvé par délibération du 8 juin 2020 une convention opérationnelle avec l'EPORA pour l'acquisition et la démolition de l'immeuble dit « Le Mélassien ». Les travaux de démolition ont été réalisés en 2020.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver l'avenant N°1 à la convention opérationnelle dont l'objet est de modifier le bilan prévisionnel de l'opération intégrant une recette prévisionnelle liée à la vente du foncier nu et le taux de participation de l'EPORA au déficit de l'opération.

Le Conseil Municipal,
Après avoir délibéré,

APPROUVE l'Avenant N°1 à la convention opérationnelle « immeuble Le Mélassien » annexé à la présente délibération à intervenir avec l'EPORA et la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron.

AUTORISE Monsieur le Maire à le signer.

Le Maire,

Olivier PEVERELLI

Certifié conforme

Pour extrait conforme



Le Secrétaire de séance,

Abdelaziz BOUKAL

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE

**ENTRE LA COMMUNE DE LE TEIL,
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ARDECHE RHONE COIRON**

ET L'EPORA

**Immeuble Le Mélassien
(07E023)**

D'une part,

La Commune de Le Teil, représentée par Monsieur **Olivier PEVERELLI, Maire**, 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 Ardèche Rhône Coiron, représentée par Monsieur **Yves BOYER, Président**, 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, 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** »,

EPORA

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

Le Teil

**Ardèche
Rhône
Coiron**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**AVENANT N°1
A LA CC**

Envoyé en préfecture le 18/11/2022

Reçu en préfecture le 18/11/2022

Publié le

ID : 007-210703195-20221114-DELIB105_2022-DE

Page 2/5

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

PRÉAMBULE

Une convention opérationnelle 07E023 a été signée le 1/07/2020 pour une durée de 3 ans, afin de permettre à l'EPORA d'acquérir puis de démolir un ancien bar nommé "le mélassien", situé dans l'un des trois quartiers moyenâgeux que compte la commune. A l'époque, le projet de sortie était l'aménagement d'un espace public, le taux de participation de l'EPORA était nul.

Les travaux de démolition ont été finalisés en 2020.

Un projet d'urbanisation de cette parcelle a été étudié en 2022 (BE Citadia), en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), ce site étant en co-visibilité avec l'église voisine classée. Le scénario préférentiel a abouti à l'édification d'une maison individuelle avec jardin.

La commune envisage de vendre ce foncier nu à un particulier, déjà identifié. Ce dernier a déjà présenté son projet à l'ABF.

La destination du bien ayant évolué, l'EPORA participant au déficit d'une opération dès lors qu'elle permet la production de logements, il est proposé de modifier le bilan d'opération ; introduction d'une prise en charge d'une partie du déficit par l'EPORA.

C'est l'objet de cet avenant.

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

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 : 322 000€ HT.*
- *Montant total des recettes prévisionnelles : 23 000€ HT.*
- *Montant du déficit prévisionnel de l'opération : 299 000€ HT.*

L'article 9 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 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 : 20 %*
- *Montant plafonné de la participation : 69 000 €*

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).

9.2 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 Collectivité verse à l'EPORA une subvention d'équilibre prévisionnelle de 239 000€ [DEUX CENT TRENTE NEUF MILLE EUROS] euros, représentant [80] % 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

Cette annexe a valeur contractuelle.

Fait à Saint-Etienne, le

En 1 exemplaire original par signataire.

**Pour la Commune
Monsieur le Maire
Olivier PEVERELLI**

**Pour l'EPCI
Monsieur le Président
Yves BOYER**

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

Annexe 1- Nouveau bilan financier prévisionnel

Ces données sont prévisionnelles et HT

	FONCIERS ELIGIBLES A LA MINORATION FONCIERE REQUALIFICATION	fonciers Non éligibles à la minoration foncière requalification	TOTAL	
COÛT DE REVIENT DE L'ASSIETTE FONCIERE REQUALIFIÉE	322 000 €	- €	322 000 €	C
COÛT DE REVIENT POUR L'EPORA	322 000 €	- €	322 000 €	C1
Etudes pré-opérationnelles			- €	
Acquisitions	152 000 €		152 000 €	
Frais notariés			- €	
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures			- €	
Travaux en moa directe (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)	165 000 €		165 000 €	
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	5 000 €		5 000 €	
TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE (valeur forfaitaire Toutes Dépenses Confondues HT)**			- €	C2
DÉPENSES PRISES EN CHARGE PAR LA COLLECTIVITE COMPETENTE	- €	- €	- €	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 FONCIERE REQUALIFIÉE À AMÉNAGER	23 000 €	- €	23 000 €	V
FONCIERS VENDUS PAR L'EPORA****	23 000 €	- €	23 000 €	V1
foncier nu (208m²)	23 000 €		23 000 €	
			- €	
			- €	
FONCIERS VENDUS DIRECTEMENT PAR LA COLLECTIVITE COMPETENTE (SANS PORTAGE EPORA)	- €	- €	- €	V2
			- €	
			- €	
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 COLLECTIVITE COMPETENTE	- €	- €	- €	R2
Subventions à percevoir ou perçues			- €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçus			- €	

MINORATIONS FONCIERES DE L'EPORA	60 000 €	- €	60 000 €	MINO			
MINORATIONS SRU ATTRIBUEES (CF ANNEXE 4)			- €	SRU			
DÉFICIT FONCIER :	299 000 €	- €	299 000 €	$D = C - V - R - SRU$			
Taux de participation au déficit de l'opération	20%			%			
MINORATION FONCIERE REQUALIFICATION AU PRORATA (DXZ)*	60 000 €			$M = D \cdot \%$	marge pour aléas	MINO/PR epora	Déficit/PR global
MINORATION FONCIERE REQUALIFICATION PLAFONNEE EN VALEUR ABSOLUE 15Z*	69 000 €			M'	15%	19%	93%
					1		
PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PREVISIONNEL DES BIENS PORTÉS PAR L'EPORA À LA COLLECTIVITE COMPETENTE	262 000 €	- €	262 000 €	$H = C1 - R1 - MINO$			
POUR INFO: PARTICIPATION ESTIMÉE DE LA (OU DES) COLLECTIVITE(S) AU DÉFICIT DE REQUALIFICATION FONCIERE	239 000 €	- €	239 000 €	$P = C - V - R - MINO$			
COLLECTIVITE A (COMPETENTE)	239 000 €	- €	239 000 €	$p1 = P - P2$			
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 substituer par un tiers pour racheter les biens à leur valeur vénale****	239 000 €	- €	239 000 €	H - V1 + C2			
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- €	- €	- €	- R2			
COLLECTIVITE 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 indiqués plus haut