

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

en date du 12/07/2022 ; REFERENCE ACTE : AVENANTN2

**AVENANT N°2
A LA CO**CO n°
07D017

Page 1/5

AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE**ENTRE LA COMMUNE DE VALS LES BAINS****ET L'EPORA****(HOTEL TOURING- 07D017)****D'une part,**

La Commune de Vals-Les-Bains représentée par Monsieur **Michel CEYSSON, Maire**, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération de l'assemblée délibérante en date du.....

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

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** »,

EPORAÉtablissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes**AVENANT N°2
A LA CO**CO n°
07D017

Page 2/5

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

en date du 12/07/2022 ; REFERENCE ACTE : AVENANTN2  	AVENANT N°2 A LA CO	CO n° 07D017 Page 3/5
---	--------------------------------	---------------------------------

PRÉAMBULE

La commune de Vals-Les-Bains a signé avec l'EPORA une CEVF 07D015 le 26 décembre 2017 afin que l'Etablissement mette en place une veille foncière sur le secteur du square Combier.

L'hôtel du Touring a été acquis le 24 mai 2018. Pour permettre la requalification de ce site, une Convention Opérationnelle 07D017 a été signée le 30 juillet 2019. Elle court jusqu'au 30 juillet 2022.

Un avenant n°1 à cette convention a été signé le 10 août 2021 le coût des travaux ayant augmenté du fait d'une forte présence d'amiante non détectée lors de l'achat et pour entériner la modification du projet de sortie (aménagement d'un espace de parking au lieu de la construction de logements).

Une subvention régionale a par ailleurs été obtenue pour cette opération, par arrêté du 8 juin 2021 (227 500 €).

Les travaux de désamiantage sont terminés depuis février 2021, étant donné les interrogations sur la stabilité des terrains surplombant le site, les travaux de démolition ont été décalés sur l'année 2022. Une étude géotechnique rendue en juin 2021 a conclu à la nécessité de renforcer ces terrains et à une nouvelle augmentation du montant des travaux. Ce chiffrage a été confirmé début 2022 à la suite de la réalisation d'une étude géotechnique complémentaire.

Au regard de l'augmentation importante de la part à la charge de la commune, celle-ci a sollicité l'EPORA pour prolonger le portage du foncier du Touring jusqu'en 2026.

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 4 ans.**
- Modifier le bilan prévisionnel de l'opération

Article 2 – Les modifications apportées

2.1. Durée de validité :

L'article 9 est modifié comme suit :

La durée de validité de la présente convention est prolongée de 4 ans soit **jusqu'au 30 juillet 2026.**

	en date du 12/07/2022 ; REFERENCE ACTE : AVENANTN2	<p style="text-align: center;">AVENANT N°2 A LA CO</p>	CO n° 07D017
			Page 4/5

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 présente convention.

2.2. Mise à jour du bilan prévisionnel de l'opération

L'article 8 est modifié comme suit :

L'avenant est conclu sur le fondement d'un nouveau bilan financier prévisionnel, accepté 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 au titre IV de la convention.

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.

- *Montant total des dépenses prévisionnelles : 1 124 000 € HT.*
- *Montant total des recettes prévisionnelles : 327 500€ HT.*
- *Montant du déficit prévisionnel de l'opération : 796 500 € HT.*

L'article 16.2 est modifié comme suit :

16.2. 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 : 15%*
- *Montant plafonné de la participation : 138 000€*

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).

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.

  <p>en date du 12/07/2022 ; REFERENCE ACTE : AVENANTN2</p>	<p>AVENANT N°2 A LA CO</p>	<p>CO n° 07D017</p> <p>Page 5/5</p>
---	---------------------------------------	---

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 676 500 [six cent soixante-seize mille cinq cent] euros, représentant [85] % du déficit financier prévisionnel de l'opération.

Article 3 – Autre dispositions

Les autres dispositions de la convention susvisée sont inchangées

ANNEXES

Est annexé au présent contrat le document suivant :

- Annexe n°1: Bilan financier provisionnel mis à jour

Cette annexe a valeur contractuelle

EPORA

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



en date du 12/07/2022 ; REFERENCE ACTE : AVENANTN2

**AVENANT N°2
A LA CO**

CO n°
07D017

Page 6/5

Fait à Saint-Etienne, le.....

En 1 exemplaire original par signataire.

**Pour la Commune
Monsieur le Maire
Michel CEYSSON**

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

Annexe 1- calcul de la minoration foncière Bilan financier prévisionnel mis à jour

Les valeurs ci-dessous sont prévisionnelles et indiquées hors taxe

	<i>fonciers Eligibles à la minoration foncière requalification</i>	<i>fonciers Non eligibles à la minoration foncière requalification</i>	TOTAL			
<i>Ces données sont prévisionnelles et HT</i>						
COÛT DE REVIENT DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE	1 124 000 €	- €	1 124 000 €	C		
COÛT DE REVIENT POUR L'EPORA	1 124 000 €	- €	1 124 000 €	C1		
Etudes pré-opérationnelles	52 000 €		52 000 €			
Acquisitions	192 000 €		192 000 €			
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.)	845 000 €		845 000 €			
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	35 000 €		35 000 €			
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	100 000 €	- €	100 000 €	V		
FONCIERS VENDUS PAR L'EPORA****	100 000 €	- €	100 000 €	V1		
Vente terrain nu viabilisé	100 000 €		100 000 €			
			- €			
			- €			
FONCIERS VENDUS DIRECTEMENT PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE (SANS PORTAGE EPORA)	- €	- €	- €	V2		
Unité foncière D			- €			
Unité foncière E			- €			
RECETTES DIVERSES	227 500 €	- €	227 500 €	R		
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR L'EPORA	227 500 €	- €	227 500 €	R1		
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA	227 500 €		227 500 €			
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	120 000 €	- €	120 000 €	MINO		
MINORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF ANNEXE 4)			- €	SRU		
DÉFICIT FONCIER :	796 500 €	- €	796 500 €	D = C - V - R - SRU		
Taux de participation au déficit de l'opération	15%			%		
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION AU PRORATA (DXZ)*	120 000 €			M=D.%	marge pour aléas	MINO/PR epora
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION PLAFONNÉE EN VALEUR ABSOLUE 15Z*	138 000 €			M'	15%	11%
						71%
PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PRÉVISIONNEL DES BIENS PORTÉS PAR L'EPORA À LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	776 500 €	- €	776 500 €	H = C1-R1-MINO	1	
Superficie des parcelles				S		
PVCP AU M²	SUPERFICIE A RENSEIGNER	SUPERFICIE A RENSEIGNER		I=H/S		
POUR INFO: PARTICIPATION ESTIMÉE DE LA (OU DES) COLLECTIVITÉ(S) AU DÉFICIT DE REQUALIFICATION FONCIÈRE	676 500 €	- €	676 500 €	P=C-V-R-MINO		
COLLECTIVITÉ A (COMPÉTENTE)	676 500 €	- €	676 500 €	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****	676 500 €	- €	676 500 €	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