

## Délibération du Conseil Municipal Séance du 12 décembre 2022 à 18 heures 30

### Présent(e)s :

Nicolas DARAGON, Véronique PUGEAT, Franck SOULIGNAC, Annie-Paule TENNERONI, Lionel BRARD, Nathalie ILIOZER, Laurent MONNET, Pierre-Olivier MAHAUX, Kérha AMIRI, Franck DIRATZONIAN-DAUMAS, Marie-Françoise PASCAL, Sylvain FAURIEL, Renaud POUTOT, Georges RASTKLAN, Martine PERALDE, Dominique REYNAUD, Marie-José SEGUIN, Anne JUNG, Nancie MASSIN, Louis PENOT, Laurence DALLARD, Claude CALANDRE, Jean-Luc CHAUMONT, Michèle RAVELLI, Bruno CHAFFOIS, Virginie RIOLI, Virginie THIBAUDEAU, Morgane SAILLOUR, Mactar SENE, Thomas BLACHE, Gayanée MARKARIAN, Déborah REYNAUD, Alexandre DESPESE, Marie BALSAN, Annie ROCHE, Jean-François GALLAND, Florent MEJEAN, Manon BELDA, Adeline TERRAIL, Jimmy LEVACHER, Bruno CASARI, Céline LUCAS, Christophe CLET, Elise LAURENT, Julien MUTELET

### Excusé(e)s représenté(e)s :

Cécile PAULET par Thomas BLACHE  
Adem BENCHELLOUG par Déborah REYNAUD  
Malika KARA LAOUAR par Jean-François GALLAND

### Absent(e)s :

Richard FRITZ

---

**Objet :** Avenant à la convention opérationnelle avec EPORA - Ilot Châteauevert  
**Direction :** Département Attractivité et Proximité

---

Vu le Code général des Collectivités territoriales ;  
Vu le Code de l'Urbanisme ;  
Vu le décret n° 98-923 du 14 octobre 1998 modifié ;  
Vu la délibération n° 2018/11-06/44 du 6 novembre 2018 portant sur l'approbation de la convention opérationnelle avec EPORA sur l'îlot Châteauevert ;  
Vu la délibération n° 2019/10-07/42 du 7 octobre 2019 portant sur l'actualisation de la convention opérationnelle avec EPORA sur l'îlot Châteauevert,

Monsieur le Maire expose :

### 1/ Contexte

L'EPORA est un établissement public foncier d'Etat créé par décret en Conseil d'Etat, qui a vu son périmètre étendu au territoire valentinois depuis fin 2013. C'est un établissement public à caractère industriel et commercial, l'un des dix opérateurs fonciers publics (EPF) d'Etat. Ses missions statutaires sont définies par les articles L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La Ville de Valence a déjà conventionné sur divers secteurs de la Ville avec cet établissement, pour des études et de la veille foncière sur les secteurs d'Hugo Provence, du centre-ville, du quartier de Châteauevert et du secteur de Latour Maubourg.

Lors du conseil municipal du 6 novembre 2018, la collectivité a approuvé une convention opérationnelle sur le site de Châteauevert afin de formaliser son partenariat avec EPORA et Valence Romans Agglo, au titre de la politique de l'habitat et du renouvellement urbain.

Cette convention tripartite codifiée 26E051 devait permettre à EPORA d'acquérir l'ensemble de l'assiette foncière de ce secteur de projets, de désamianter et de démolir le site pour ensuite vendre ce foncier nu à l'opérateur désigné par la collectivité.

Lors du conseil municipal du 7 octobre 2019, la collectivité a approuvé l'avenant n°1 à la convention opérationnelle permettant à EPORA de redéfinir le bilan opérationnel prévisionnel en cohérence avec les conditions financières souhaitées par Le Contrôleur Général Economique et Financier.

## **2/ Objet de la présente délibération**

Approchant du terme de l'opération foncière, il apparaît nécessaire d'actualiser le bilan financier prévisionnel.

Ainsi, conformément aux précédents accords entre les parties, la participation définitive d'EPORA a été recalculée de manière à ce que la participation financière des collectivités à l'équilibre de l'opération, concorde avec la valeur de l'apport en nature du foncier réalisé par la Commune.

En conséquence et après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :



- D'approuver l'avenant n°2 à la convention opérationnelle entre la Commune de Valence, la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo et l'EPORA pour l'îlot Châteaupert ;
- D'autoriser l'EPORA à déposer toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°2 à la convention et tout document nécessaire au bon déroulement de cette opération.

Est annexé à la présente délibération le document suivant :

- Avenant n°2 à la convention opérationnelle entre la Commune de Valence, la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo et l'EPORA pour l'îlot Châteaupert.

Délibération adoptée à l'unanimité.

« Et ont les délibérants signé »

<p><b>Publié le : 16 décembre 2022</b></p>	<p><b>Pour extrait certifié conforme Par délégation du Maire, La Directrice Générale Adjointe,</b></p> <p> </p> <p><b>Véronique DEBEAUMONT</b></p>
--	---

**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE****ENTRE LA COMMUNE DE VALENCE,  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO****ET L'EPORA****CHATEAUVERT****26E051****Entre****D'une part,**

**La Commune de Valence** représentée par Monsieur Nicolas DARAGON, Maire, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération n°..... du Conseil Municipal en date du .....

Ci-après désignée « la Commune » ;

**De seconde part,**

**La Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo** représentée par Monsieur Frédéric VASSY, Vice-Président en charge des affaires juridiques, dûment habilité à signer la présente convention par l'arrêté n°..... en date du .....

Ci-après désignée « la Communauté d'Agglomération » ;

*La Commune de Valence et la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo désignées ensemble ci-après par « les Collectivités »*

**Et de troisième 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 25 novembre 2022 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 »,*

## PRÉAMBULE

Dans une optique de redynamisation démographique et économique, et d'optimisation foncière, la Commune de Valence s'active pour requalifier son centre-ville et ses quartiers denses. Sur sollicitation de la ville, EPORA est intervenu sur le quartier Châteauvert en rachetant d'abord le terrain constructible dit "Petites Sœurs des Pauvres" puis l'ancien bâtiment des services techniques de la ville dit "Cujas".

La ville de Valence a fait figurer ces sites dans son Appel à Projets Valence 2020 pour lesquelles 2 opérateurs ont été désignés :

- SDH sur le site « Cujas » construisant actuellement un programme de 46 logements en accession (terrain déjà cédé par EPORA suite à la démolition du bâtiment),
- VALRIM sur le terrain « Petites Sœurs des Pauvres » prévoyant la construction d'un programme de 57 logements en accession (compromis en cours, réitération programmée fin d'année 2022).

Approchant du terme de l'opération foncière, le présent avenant vient modifier son bilan financier prévisionnel. Ainsi, conformément aux précédents accords entre les Parties, la participation définitive d'EPORA a été recalculée de manière à ce que la participation financière des collectivités à l'équilibre de l'opération concorde avec la valeur de l'apport en nature du foncier réalisé par la Commune.

**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**

#### a. Bilan prévisionnel de l'opération

L'article 8 est modifié comme suit :

Le présent avenant est conclu sur le fondement du nouveau bilan financier prévisionnel accepté par les Parties et figurant en Annexe 1.

Ce nouveau bilan prévoit un montant total de dépenses s'élevant à 3 512 097 € HT.

Le déficit prévisionnel de l'opération s'élève à 1 214 887 € HT.

Le coût prévisionnel de requalification du site étant supérieur au prix de revente acceptable par le marché de l'immobilier dans le secteur, l'article 16.2 précise la minoration foncière pour charges exceptionnelles et exorbitantes consentie par l'EPORA sur cette opération.

Le nouveau montant de la minoration foncière est déterminé selon les conditions suivantes :

- 20,98 % du déficit financier de l'opération,
- Montant plafonné à 280 000 €.

#### b. Participation financière des collectivités au déficit de l'opération de requalification foncière

Le nouveau bilan figurant en annexe 1 indique le montant prévisionnel de la participation financière des collectivités au déficit de l'opération de requalification foncière. Selon le règlement d'aide de la Communauté de d'Agglomération (fiche action du PLH), et au regard du projet envisagé au droit du présent ilot, la Communauté d'Agglomération est en mesure d'intervenir financièrement sur le déficit de la présente opération et de couvrir une partie de la participation financière assumée par les collectivités.

Le niveau d'intervention de la Communauté d'Agglomération sera calculé au terme de l'opération au regard du bilan réel final et des modalités d'application en vigueur de son règlement d'aide, basé sur un pourcentage de prise en charge de la participation financière au déficit de l'opération de requalification foncière revenant aux collectivités après déduction du montant captable par la Commune au titre de la fiscalité de l'urbanisme inhérente aux projets en cours (taxe d'aménagement à devoir par les opérateurs).

Il est ici convenu entre les Parties que :

- L'appel de la participation financière due par les collectivités au titre du déficit de l'opération de requalification foncière (« *reste à devoir* » identifié dans le bilan prévisionnel figurant en annexe 1) sera sollicité, le cas échéant, par l'EPORA directement auprès de la Commune,
- L'appel de fonds lié à la participation de la Communauté d'Agglomération au titre de son règlement d'aide aux collectivités ci-avant évoqué interviendra directement entre la Commune et la Communauté d'Agglomération, hors champ de la comptabilité EPORA.

### **Article 3 – Autres dispositions**

Les autres dispositions de la convention susvisée restent 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**

**M. Nicolas DARAGON**

**Pour la Communauté  
d'Agglomération,  
Monsieur le Vice-Président**

**M. Frédéric VASSY**

**Pour l'EPORA,  
Madame la Directrice Générale**

**Mme Florence HILAIRE**

## ANNEXE 1 - BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

*Les valeurs ci-dessous sont prévisionnelles et indiquées hors taxe*

<b>Coût de revient de la requalification foncière du site</b>	<b>3 512 097 €</b>	<b>A</b>
Acquisitions et frais	1 666 355 €	
Valeur des biens apportés par la Commune à l'opération	960 000 €	<b>I</b>
Etudes techniques	71 693 €	
Travaux (travaux + honoraires + etc...)	800 370 €	
Coût de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	13 679 €	
<b>Recettes de cession du foncier requalifié</b>	<b>2 297 210 €</b>	<b>B</b>

<b>Recettes exceptionnelles</b>	<b>- €</b>	<b>C</b>
Subvention à percevoir par EPORA	- €	
Subvention affectée à l'opération de requalification du foncier, à percevoir par la Collectivité	- €	
Loyers et indemnités à percevoir par l'EPORA	- €	

<b>Déficit de l'opération de requalification : (D = A - B - C)</b>	<b>1 214 887 €</b>	<b>D</b>
--	--------------------	----------

<b>Modalités de détermination de la participation financière de l'EPORA</b>		
Taux de participation au déficit de l'opération	20,98 %	
Participation financière au prorata	254 883 €	<b>E</b>
Participation financière plafonnée en valeur absolue	280 000 €	

<b>Modalités de détermination de la participation financière de la Collectivité</b>		
En cas de revente préalable du foncier à un tiers, participation des collectivités au déficit de la requalification foncière ( <b>G = D - E</b> )	960 004 €	<b>G</b>
Dont apport foncier de la Commune	960 000 €	
Dont reste à devoir en complément de prix à l'EPORA	4 €	