



Département de l'Ardèche

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du 5 avril 2023

Nombre de membres	
Afférent au CC	En exercice
70	70
Présent	Votant
54	62

Date de convocation

30 mars 2023

Développement local – Projet ITDT – Cession du tènement foncier par l'EPORA

**N° de la délibération
2023-221**

Secrétaire de séance :

Laëtitia BOURJAT

Le 5 avril 2023 à dix-huit heures trente,

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo s'est réuni à la salle Georges Brassens à Tournon-sur-Rhône sous la présidence du Président, Monsieur Frédéric SAUSSET.

Présents : MM. Xavier ANGELI, Pascal BALAY, Paul BARBARY, Laurent BARRUYER, Pascal BIGI, David BONNET, Jean-Louis BONNET, Mme Laëtitia BOURJAT, MM. Sylvain BOSC, Pascal CLAUDEL, Mme Delphine COMTE, MM. Thierry DARD, Serge DEBRIE, Mme Amandine DEYGAS, M. Yann EYSSAUTIER, Mme Myriam FARGE, M. Bruno FAURE, Mmes Muriel FAURE, Valina FAURE, Christiane FERLAY, M. Gilles FLORENT, Mme Béatrice FOUR, M. Claude FOUREL, Mmes Annie FOURNIER, Isabelle FREICHE, MM. Michel GAY, Michel GOUNON, Mme Annie GUIBERT, MM. Pierre GUICHARD, Emmanuel GUIRON, Mmes Elisabeth JUNIQUE, Marie-Claude LAMBERT, M. Gilbert LA RUSSA, Mme Danielle LECOMTE, MM. Fabrice LORIOT, Pierre MAISONNAT, Jean-Michel MONTAGNE, Jean-Louis MORIN, Mme Stéphanie NOUGUIER, M. Jacques POCHON, Mmes Isabelle POUILLY, Nathalie RAZE, Ingrid RICHIOUD, MM. Charles-Henri RIMBERT, Gérard ROBERTON, Frédéric SAUSSET, Mme Anne SCHMITT, MM. Pascal SEIGNOVERT, Bruno SENECLAUZE, Jean-Paul VALLES, Mmes Michèle VICTORY, MM. Roger VOSSIER, Jean-Christophe WEIBEL, Jean-Louis WIART.

Excusés : Mme Véronique BLAISE (pouvoir à Mme Marie-Claude LAMBERT), M. Michel BRUNET (pouvoir à M. Frédéric SAUSSET), M. Patrick CETTIER (pouvoir à M. Pascal SEIGNOVERT), M. Guy CHOMEL (pouvoir à Mme Danielle LECOMTE), Mme Christèle DEFRANCE (pouvoir à M. Pascal CLAUDEL), M. Patrick FOURCHEGU (pouvoir à M. Claude FOUREL), Mme Agnès OREVE (représentée par son suppléant M. Sylvain BOSC), M. Laurent MAILLARD (pouvoir à Mme Nathalie RAZE), M. Régis REYNAUD (représenté par son suppléant M. Gilbert LA RUSSA), M. Alain SANDON (pouvoir à M. Bruno SENECLAUZE), M. Xavier AUBERT, M. Denis DEROUX, Mme Mélanie DONGEY, Mme Laurence HEYDEL-GRILLERE, Mme Marie-Pierre MANLHIOT, Mme Christelle MARION, Mme Sandrine PEREIRA, M. Vincent ROBIN.

La friche ITDT fait l'objet d'un partenariat suivi entre ARCHE Agglo et la Ville de Tournon-sur-Rhône depuis de nombreuses années.

Les collectivités se sont tournées vers l'EPORA (Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhônalpin) pour acquérir, piloter les études et engager les travaux de démolition et de dépollution du site conformément aux statuts de l'établissement.

Une **convention opérationnelle tripartite** entre l'EPORA, ARCHE Agglo et la ville de Tournon-sur-Rhône, en date du 26 septembre 2019, fixe :

- Les objectifs d'acquisition, démolition et travaux de proto-aménagement à la charge de l'EPORA ;
- Engage les collectivités à racheter le foncier à l'issue de ces travaux ;
- Détaille les conditions financières du rachat par les collectivités et les conditions d'une minoration foncière consentie par l'EPORA ;
- Etablit le principe d'avances financières payées par les collectivités, avances qui sont ensuite déduites du montant final d'acquisition. Il s'agit de trois versements de 550 000 € chacun.

Un avenant a été signé à cette convention le 18 mars 2021.

Par ailleurs, une **convention d'entente intercommunale** entre ARCHE Agglo et la ville de Tournon-sur-Rhône en date du 8 juillet 2022 a pour objet de définir les règles de gestion et les modalités de répartition financière dans le cadre du réaménagement de la friche industrielle ITDT. Elle précise notamment que les dépenses relatives au foncier seront prises à part égale (50%) par chacune des deux collectivités.

Les derniers travaux pour lesquels l'EPORA était engagé par la convention ont été réceptionnés le 18 décembre 2022. Le tènement foncier composé est donc prêt à être cédé. Il s'agit des parcelles suivantes :

dénomination	Surface
AK 195	46 m ²
AK 277	62 322 m ²
AK 278	5 726 m ²
TOTAL :	68 094 m²

Dans le cadre de sa recherche de subventions visant à diminuer le prix de revient du foncier, l'EPORA a mobilisé une subvention européenne au titre du FEDER de l'ordre de 1 760 000 €. Cette subvention ne pourra être accordée qu'après la cession par l'EPORA du foncier, permettant d'apprécier le bilan des dépenses et recettes de l'établissement public foncier pour cette opération. Par ailleurs, la subvention ne pourra plus être sollicitée après le mois de juin 2023.

Les deux collectivités et l'EPORA se sont donc mises en ordre de marche pour une cession en avril 2023. Au préalable, il est nécessaire qu'une collectivité soit désignée comme acquéreur du foncier.

Lors du Comité de Pilotage ITDT du 02 février 2023, il a été proposé que ce soit la ville de Tournon-sur-Rhône qui se rende propriétaire du foncier auprès de l'EPORA.

Conformément à la convention opérationnelle avec l'EPORA, des avances financières ont déjà été versées, 550 000 € par la Ville de Tournon-sur-Rhône et 550 000 € par ARCHE Agglo.

Au vu de ces éléments, le paiement du prix du foncier et des travaux s'opérera de la manière suivante :

- ✓ A la signature de l'acte en avril 2023 : le paiement du prix du foncier TTC estimé par les Domaines (1 104 001,20 €TTC), déduction faite des avances déjà perçues par l'EPORA (1 100 000 €), soit un reliquat de 4 001,20 €TTC.
- ✓ Courant 2023 le versement de la troisième avance appelée par l'EPORA, soit 275 000 € pour la ville de Tournon-sur-Rhône et la même somme pour ARCHE Agglo ;
- ✓ En 2025, une charge augmentative du prix, après calcul du coût de revient par l'EPORA entre dépenses (acquisitions, études, travaux, charges diverses), recettes (vente du foncier, subventions, notamment celle du FEDER), avances et participation de l'EPORA au déficit de l'opération.

Il existe donc à ce stade deux hypothèses de montants totaux d'acquisition, dépendant de l'obtention des subventions par l'EPORA. Les tableaux ci-après reprennent ces différents éléments financiers :

BILAN OPERATIONNELLE

	Atterrissage sans subvention	Atterrissage avec subvention
Cout de revient HT de la requalification du site	4 931 675 €	4 931 675 €
Recettes HT	1 024 706 €	3 064 706 €
DEFICIT D'OPERATION HT	-3 906 969 €	-1 866 969 €
Participation financière EPORA (40 % du déficit d'opération)	1 562 788 €	746 788 €
RESTE A CHARGE HT	2 344 181 €	1 120 181 €

ELEMENTS CONSITUTIFS DU PRIX DE VENTE

	Atterrissage sans subvention	Atterrissage avec subvention
Reste à charge HT	2 344 181 €	1 120 181 €
Valeur du foncier (estimation initiale des Domaines)	920 001 €	920 001 €
TOTAL HT	3 264 182 €	2 040 182 €
TVA	652 836 €	408 036 €
TOTAL TTC	3 917 019 €	2 448 219 €

MODALITES DE PAIEMENT

	Atterrissage sans subvention	Atterrissage avec subvention
Avances versées en 2021 et 2022	1 100 000 €	1 100 000 €
Païement du foncier à la signature de l'acte	4 001,20 €	4 001,20 €
Versment EPORA 2023	550 000 €	550 000 €
CHARGE AUGMENTATIVE - juin 2025	2 263 018 €	794 218 €

Le règlement du prix du foncier TTC et des frais de notaire sera fait par la Ville de Tournon-sur-Rhône, qui appellera ensuite la participation d'ARCHE Agglo.

Il en sera de même pour la charge augmentative du prix.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 2019-273 du 10 juillet 2019 approuvant la convention opérationnelle entre l'EPORA, la commune de Tournon-sur-Rhône et ARCHE Agglo, et la délibération n°2021-022 du 3 février 2021 approuvant son avenant n°1 ;

Vu la délibération n°2022-437 du 6 juillet 2022 approuvant la convention d'entente avec la commune de Tournon sur Rhône;

Vu l'avis du Domaine n°2023-07102-07134 du 15 mars 2023 ;

Considérant la proposition faite par le comité de pilotage du 02 février 2023, que ce soit la ville de Tournon-sur-Rhône qui se rende propriétaire du foncier auprès de l'EPORA ;

Considérant l'avis du bureau communautaire en date du 23 février 2023 ;

Après en avoir délibéré à :

- 62 Voix pour
- 0 Voix contre
- 0 Abstention

Le Conseil d'Agglomération :

- APPROUVE l'acquisition de l'ensemble des parcelles AK 195, AK 277, et AK 278 par la ville de Tournon-sur-Rhône auprès de l'EPORA,
- CONTRIBUE à cette acquisition à hauteur de 50 % dans les conditions définies ci-dessus ;
- AUTORISE M. le Président ou le Vice-président à signer tout document afférent à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Tous les membres présents ont signé au registre.

Pour extrait certifié conforme,

Mercuriol-Veaunes, le 5 avril 2023.