

**EPORA**Établissement public foncier  
Au cœur de la région  
Auvergne-Rhône-AlpesBASSIN  
D'AUBENAS  
COMMUNAUTE**AVENANT N°1  
A LA CO**CO n°  
07D027

Page 1/5

**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE****ENTRE LA COMMUNE D'AUBENAS  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS****ET L'EPORA****Pont d'Aubenas  
07D027****D'une part,****La Commune d'Aubenas** représentée par **Jean-Yves MEYER, 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 du Bassin d'Aubenas**, représentée par Monsieur **Max TOURVIEILHE, 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 la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,Ci-après désigné par les initiales « **EPORA** »,Ci-après désignés ensemble par « **les Parties** »,Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20260129-DEL2026-031-DE  
Date de télétransmission : 04/02/2026  
Date de réception préfecture : 04/02/2026

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>3</b>
Article 1 – L'objet de l'avenant .....	3
Article 2 – Les modifications apportées.....	4
Article 3 – Autre dispositions.....	7
<b>ANNEXES.....</b>	<b>7</b>

## PRÉAMBULE

Aubenas, son EPCI et l'EPORA ont signé une convention opérationnelle le 8 août 2023. Elle portait initialement sur trois unités foncières (A 1333, A 1730-3841, et A 1332). L'opération consistait en la démolition totale d'un îlot d'habitat dégradé dit « pont d'Aubenas » en vue de construire une douzaine de logements.

L'EPORA a acquis les trois propriétés précitées, les logements ont été libérés par la commune, la libération du local commercial est en cours de négociation.

Après échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France et en cohérence avec le périmètre de Site Patrimonial remarquable en cours d'étude sur la commune, alors que le site est régi par un PPRI zone bleue, dans le cadre de l'élaboration du dossier de demande de subvention RHI THIRORI démarrée fin 2023, il s'est avéré opportun de considérer la réhabilitation de l'immeuble plutôt que sa démolition totale (sous réserve des conclusions des études techniques et autres diagnostics en cours).

Après avoir obtenu la décision d'éligibilité RHI du 6 août 2025, la commune envisage ainsi aujourd'hui :

- de confier les travaux de démolition partielle à l'EPORA ;
- de réaliser les travaux de proto-réhabilitation sur l'immeuble implanté le long du Faubourg Jean Mathon ;
- de céder l'ensemble immobilier ainsi requalifié (A 1333, A 1730-3841, et A 1332) à un bailleur social afin qu'il réhabilite et aménage l'immeuble en vue de proposer un programme d'environ 8 logements sociaux et 2 locaux commerciaux.

La commune souhaite par ailleurs démolir une maison dégradée (parcelle A 1365) afin d'élargir la placette faisant face à l'opération de logements. L'EPORA a d'ores et déjà été missionné pour l'acquérir. L'ajout de cette parcelle est motivé par une amélioration du cadre de vie global du projet et du quartier. Elle ne sera pas vendue à l'opérateur mais elle doit permettre une requalification de l'espace public en lien avec l'opération de rénovation de l'îlot du Pont.

Au regard de l'évolution du projet, du montage et du programme des travaux, il est proposé de signer un avenant afin de :

- modifier le projet foncier
- mettre à jour le bilan d'opération
- modifier le périmètre de la convention en l'élargissant à la parcelle A 1365.

**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 les articles 1, 3, 5, 7, 8 et 9 des clauses particulières
- Modifier le bilan prévisionnel de l'opération

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20260129-DEL2026-031-DE  
Date de télétransmission : 04/02/2026  
Date de réception préfecture : 04/02/2026

- Modifier le périmètre de la convention

## Article 2 – Les modifications apportées

### CLAUSES PARTICULIERES

#### Article 1 - L'opération d'aménagement de la / les Collectivités

[...]

Les Biens acquis seront pour partie démolis et pour partie réhabilités afin de permettre la réalisation d'un programme d'environ 6 logements sociaux et deux locaux commerciaux.  
Un bailleur social a été identifié pour réaliser cette opération.

*Nombre de Logements : environ 6*

*Dont nombre de logements sociaux : environ 6*

*Surface de plancher économique, dont commerce : environ 190m²*

*Programme des équipements publics et surface de plancher associées : sans objet*

#### Article 3 – Le périmètre de l'opération d'aménagement et l'assiette foncière à mobiliser

Les biens immobiliers, ci-après désignés « les Biens », objets de la Convention, sont ceux inclus dans le périmètre opérationnel tel que fixé par les plans annexés (Annexe 2).

L'assiette foncière à mobiliser pour l'opération d'aménagement totalise une superficie de 1 170 m² et comprend les biens ci-dessous listés :

Numéro de parcelle	Surface foncière (m²)	Description du bien	Emprise bâtie	surface bâtie (m² sdp)	Propriétaire	Occupation
A 3841	823	Immeuble R+2 sur cour	552	1 183	EPORA	Les logements sont vacants et 2 des 3 commerces également mais il reste en activité le salon de coiffure au rdc
A 1730	87	Terrain Nu			EPORA	Vacant
A 1333	120	Immeubles en R+2+C et R+1+C Mauvais état	113	285	EPORA	Vacant



- Montent un groupement de commande avec le bailleur désigné par la ville, afin que les travaux de proto-aménagement (Maitrise d'ouvrage EPORA), de proto-réhabilitation (Maitrise d'ouvrage Ville), et d'aménagement intérieur (Maitrise d'ouvrage bailleur) soient pilotés par une unique équipe de maître d'œuvre.

Article 7- Coût de revient prévisionnel de l'assiette foncière requalifiée :

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

Le coût de revient de l'assiette foncière requalifiée décrite à l'article 5 est estimé à : **1 470 000 € HT** (Arrondi au millier d'euro supérieur).

Dont 395 000€ HT pris en charge par la commune d'Aubenas.

Article 8- Minorations foncières octroyées et prix de vente contractuel prévisionnels :

*8.1 Minoration foncière pour charges exceptionnelles et exorbitantes*

Montant prévisionnel de minoration : **192 000 € HT**, soit une minoration plafonnée à **221 000€ HT** par application de 15% de dérive du déficit. (Valeurs arrondies au millier d'euros supérieur)

*8.3 Prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière*

Le prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière à mobiliser et à adapter au projet d'aménagement, qui résulte du prix de revient, tel que défini dans les conditions générales, et des minorations foncières attribuées au projet foncier, est de : **483 000€ HT**.

L'article 9-Elements justificatifs des valeurs des fonciers requalifiés- est modifié comme suit :

La valeur vénale estimée des biens requalifiés est égale à : **243 500€ HT**

*Concernant les bâtis cédés en l'état*

Le prix moyen d'acquisition de 300€/m<sup>2</sup>sdp a été retenu pour la cession de l'immeuble à réhabiliter. Ce dernier représentant une surface estimative de 790m<sup>2</sup> sdp, sa valeur a donc été estimée à 237 000€.

*Concernant les terrains nus*

Une transaction datant de 2020, concernant un bien similaire situé dans le quartier du Pont d'Aubenas, a été prise comme base de référence pour établir ce prix de cession ; 2 740m<sup>2</sup> de terrain nu, prix de cession de 228 000€, soit environ 85€/m<sup>2</sup>.

Ce prix moyen de cession a été revu à la hausse du fait de la surface moins importante du terrain requalifié dans le cadre de l'opération 07D027. La valeur du foncier nu a ainsi été évaluée à 100€/m, ce qui équivaut pour la cession du terrain de 65m<sup>2</sup> à un prix de 6 500€ HT.

**PERIMETRE**

La convention opérationnelle s'exerce sur le périmètre d'intervention modifié tel que défini à l'annexe 2 du présent avenant qui annule et remplace celui initialement validé dans la convention d'origine.

**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°2: Périmètre
- Annexe n°3: Bilan financier prévisionnel

Ces annexes ont valeur contractuelle

Fait à Saint-Etienne, le .....

En 1 exemplaire original par signataire.

**Pour la Commune  
le Maire,  
Jean-Yves MEYER**

**Pour l'EPCI  
le Président,  
Max TOURVIEILHE**

**Pour l'EPORA,  
la Directrice Générale,  
Florence HILAIRE**



## ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'ASSIETTE FONCIERE



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite

0 5 10 20 Mètres

EPORA - I.G.N.

N

admin - décembre 2025 Échelle : 1:600



Périmètre de la convention



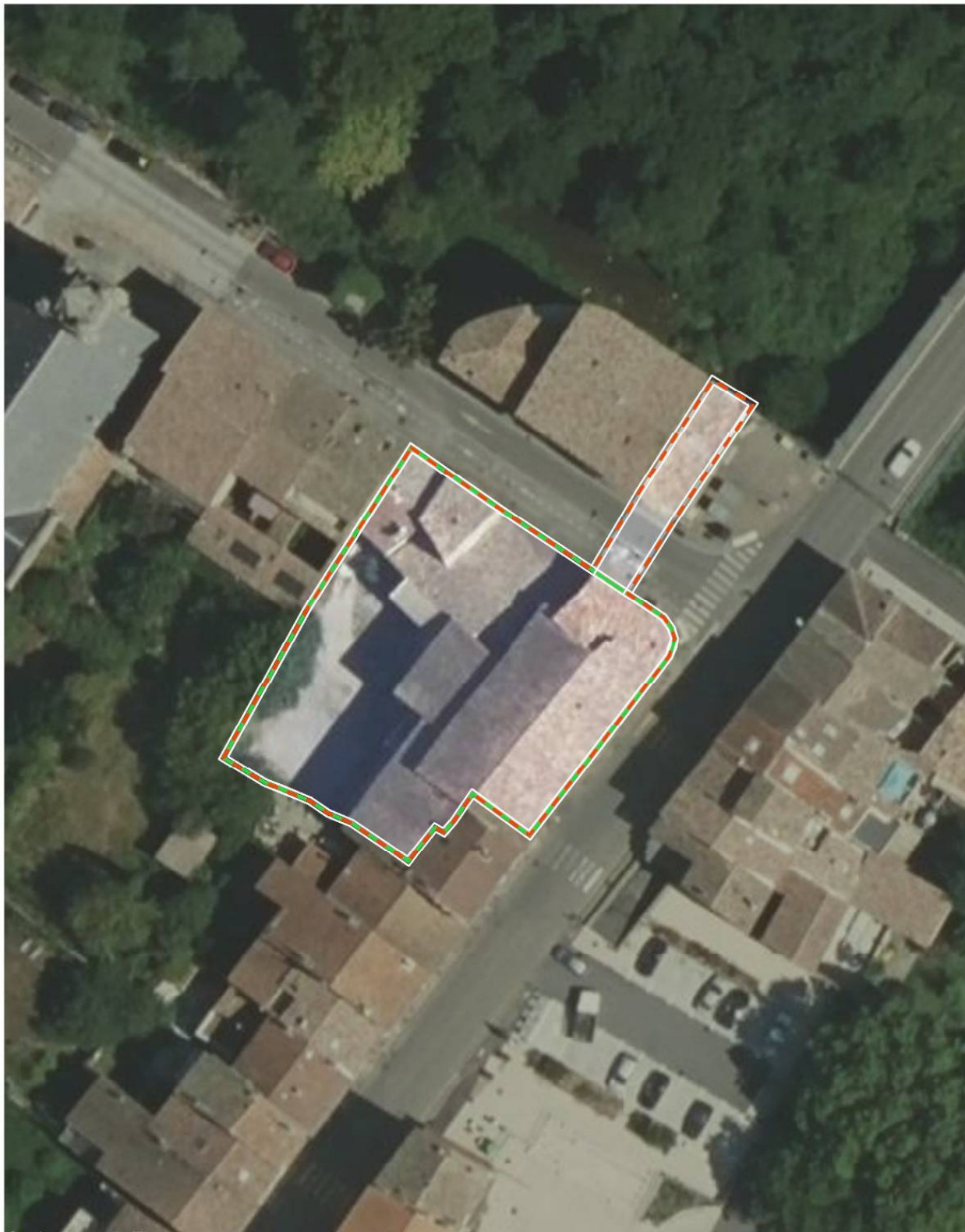
Périmètre opérationnel proposé



Cadastre

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20260129-DEL2026-031-DE  
Date de télétransmission : 04/02/2026  
Date de réception préfecture : 04/02/2026





Document communiqué en vertu de la loi n° 2016-919 du 7 juin 2016

© EPORA - Reproduction et diffusion interdite

Signatures : décembre 2025

Données SIG : EPORA - I.G.N. - CEREMA - DGFIP

Projet de plan

Echelle 1 : 500



## Annexe 3- CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Les valeurs ci-dessous sont prévisionnelles et indiquées hors taxe

Ces données sont prévisionnelles et HT	fonciers Eligibles à la minoration foncière requalification	fonciers Non éligibles à la minoration foncière requalification	TOTAL				
<b>COÛT DE REVIENT DE L'ASSIETTE FONCIERE REQUALIFIÉE</b>	<b>1 470 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 470 000 €</b>	<b>C</b>			
<b>COUT DE REVIENT POUR L'EPORA</b>	<b>1 075 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 075 000 €</b>	<b>C1</b>			
Etudes pré-opérationnelles			- €				
Acquisitions	620 000 €		620 000 €				
Frais notariés	15 000 €		15 000 €				
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures			- €				
Travaux en moa directe (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)	420 000 €		420 000 €				
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	20 000 €		20 000 €				
<b>TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE (valeur forfaitaire toutes dépenses confondues H1)**</b>			- €	<b>C2</b>			
<b>DÉPENSES PRISES EN CHARGE PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE</b>	<b>395 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>395 000 €</b>	<b>C3</b>			
Acquisitions et frais notariés ou valeur des biens apportés à l'opération			- €				
Travaux (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, etc.)**	395 000 €		395 000 €				
<b>VALEUR VÉNALE DE L'ASSIETTE FONCIERE REQUALIFIÉE À AMÉNAGER</b>	<b>243 500 €</b>	<b>- €</b>	<b>243 500 €</b>	<b>V</b>			
<b>FONCIERS VENDUS PAR L'EPORA****</b>	<b>243 500 €</b>	<b>- €</b>	<b>243 500 €</b>	<b>V1</b>			
Cession foncier nu	6 500 €		6 500 €				
Cession foncier bâti	237 000 €		237 000 €				
			- €				
<b>FONCIERS VENDUS DIRECTEMENT PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE (SANS PORTAGE EPORA)</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>V2</b>			
Unité foncière D			- €				
Unité foncière E			- €				
<b>RECETTES DIVERSES</b>	<b>800 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>800 000 €</b>	<b>R</b>			
<b>RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR L'EPORA</b>	<b>400 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>400 000 €</b>	<b>R1</b>			
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA	400 000 €		400 000 €				
Loyers et indemnités à percevoir ou perçues par l'EPORA			- €				
<b>RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE</b>	<b>400 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>400 000 €</b>	<b>R2</b>			
Subventions à percevoir ou perçues	400 000 €		400 000 €				
Loyers et indemnités à percevoir ou perçues			- €				
<b>MINORATIONS FONCIÈRES DE L'EPORA</b>	<b>192 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>192 000 €</b>	<b>MINO</b>			
<b>MINORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF ANNEXE 4)</b>			- €	<b>SRU</b>			
<b>DÉFICIT FONCIER :</b>	<b>426 500 €</b>	<b>- €</b>	<b>426 500 €</b>	<b>D = C - V - R - SRU</b>			
Taux de participation au déficit de l'opération	45%			%			
<b>MINORATION FONCIERE REQUALIFICATION AU PRORATA (DXZ)*</b>	<b>192 000 €</b>			<b>M=D.%</b>	marge pour aléas	MINO/PR epora	Deficit/PR global
<b>MINORATION FONCIERE REQUALIFICATION PLAFONNÉE EN VALEUR ABSOLUE 15Z*</b>	<b>221 000 €</b>			<b>M'</b>	15%	10%	29%
<b>PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PREVISIONNEL DES BIENS PORTÉS PAR L'EPORA À LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE</b>	<b>483 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>483 000 €</b>	<b>H = C1-R1-MINO</b>			
<b>POUR INFO: PARTICIPATION ESTIMÉE DE LA (OU DES) COLLECTIVITÉ(S) AU DÉFICIT DE REQUALIFICATION FONCIERE</b>	<b>234 500 €</b>	<b>- €</b>	<b>234 500 €</b>	<b>P=C-V-R-MINO</b>			
<b>COLLECTIVITÉ A (COMPÉTENTE)</b>	<b>234 500 €</b>	<b>- €</b>	<b>234 500 €</b>	<b>p1 = P-P2</b>			
dont déficit directement assumé par la collectivité sur ses apports de fonciers et travaux	395 000 €	- €	395 000 €	=C3-V2			
dont somme à devoir à l'Epora en numéraire si la collectivité se fait subsituer par un tiers pour racheter les biens à leur valeur vénale***	239 500 €	- €	239 500 €	H-V1+C2			
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- 400 000 €	- €	- 400 000 €	-R2			
<b>COLLECTIVITÉ B (PARTENAIRE FINANCIER):</b>			- €	<b>P2</b>			
* 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							