

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 OCTOBRE 2017

DELIBERATION N° 17/159

Conventions opérationnelles à bilan : adaptation des clauses-types en cas de subventions

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes,

- VU le Décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),
- VU le Décret 2012-1246 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,
- VU la délibération 14-039 du Conseil d'Administration du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées par le Conseil d'Administration au Directeur Général,
- VU le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2020, approuvé par la délibération n°14/073 du Conseil d'Administration en date du 4 décembre 2014,
- VU la délibération 16/033 du Conseil d'administration du 11 mars 2016 relative à la gestion du fonds de minoration et autres évolution des conventions passées par l'Etablissement,

Considérant que :

- les conventions opérationnelles conclues avec les collectivités relèvent de la doctrine de la coopération horizontale entre personnes publiques au terme de laquelle il est admis par le droit de l'Union Européenne et la jurisprudence de la Cour que les pouvoirs adjudicateurs peuvent établir une coopération horizontale entre eux (sans créer de filiale contrôlée conjointement) dans le cadre de laquelle ils concluent des accords non couverts par le droit UE sur les marchés publics, si les conditions suivantes sont au moins remplies:
 - l'arrangement ne concerne que des pouvoirs adjudicateurs, sans participation de capitaux privés;
 - l'accord porte sur une réelle coopération visant à effectuer conjointement une mission commune, par opposition à un marché public normal; et
 - leur coopération n'est guidée que par des considérations relatives à l'intérêt public.
- ces conventions ne sont donc pas des conventions de mandat,
- ces conventions sont passées en application de la délibération n° 16/033 du Conseil d'administration du 11 mars 2016 relative à la gestion du fonds de minoration et aux conventions passées par l'établissement et qu'elles sont généralement passées avant qu'il soit possible de savoir si ces opérations bénéficieront de subventions extérieures,

- dans le cadre de la coopération horizontale, l'EPORA, Maître d'ouvrage de l'ensemble des travaux et prestations nécessaires à l'opération de requalification foncière, est le seul à pouvoir mobiliser la subvention FEDER sur l'ensemble de l'assiette financière de cette opération,
- la participation en fonds propres de l'établissement est désormais assise sur une évaluation du déficit prévisionnel des opérations et définie en pourcentage de ce déficit, puis bornée supérieurement par un montant forfaitaire en vue de la limiter dans le cas d'une évolution du bilan prévisionnel,
- ce processus implique, pour l'établissement, que les subventions doivent bénéficier aux opérations et non à l'un des partenaires particulièrement,
- l'octroi de subventions après la passation de la convention vient réduire le déficit prévisionnel du projet et bénéficie donc, pour l'établissement, aux différents partenaires à proportion de leur participation conventionnelle au déficit de l'opération,
- cette interprétation n'est pas partagée par la Région lorsqu'elle octroie des subventions du FEDER, la Région considérant que l'EPORA intervient en tant que mandataire de la collectivité et souhaitant que la collectivité bénéficie de la totalité de la subvention qu'elle accorde,
- que les deux visions sont en l'état incompatibles et qu'il convient de faire en sorte de régler cette différence d'interprétation d'une manière prédéfinie et qui ne porte pas à contentieux,

Sur proposition du Président,

Décide :

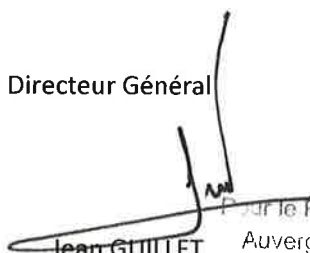
Article 1 : la rédaction de la clause-type des conventions opérationnelles à bilan sera désormais basée sur le texte joint en annexe n°1 à la présente délibération ;

Article 2 : le Directeur Général est chargé de proposer aux collectivités auxquelles une subvention du FEDER a été attribuée par la région un avenant rédigé dans des termes basés sur des dispositions identiques ;

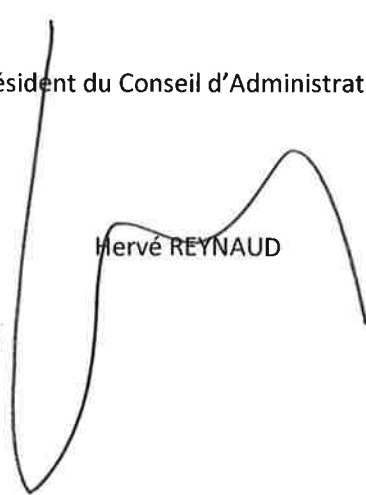
Article 3 : le Directeur Général est chargé de rendre compte au Conseil, une fois par an, de l'application des dispositions qui précèdent.

Le Directeur Général

Le Président du Conseil d'Administration


 Jean GUILLET
 Pour le Préfet de la Région
 Auvergne-Rhône-Alpes
 et du département du Rhône
 par délégation,
 Le Secrétaire général pour les
 affaires régionales
 13 OCT. 2017

 Guy LÉVI


 Hervé REYNAUD

Clauses types relatives au déficit et à la participation de l'EPORA à inclure dans les conventions opérationnelles à bilan

- 16.1. Principe de la cession

Les cessions des biens acquis par l'EPORA à la Collectivité ou à la Communauté de Communes sont réalisées en référence au prix de revient de l'intervention de l'EPORA.

Le prix de revient des biens recédés correspond à la valeur comptable HT mentionnée dans les écritures de l'EPORA. Ce prix de revient HT fera l'objet lors de chaque vente d'une fiche spécifique comprenant les éléments suivants, en dehors des frais de structure de l'établissement :

- le prix d'acquisition de la propriété vendue, les frais de notaire et de publication et autres frais connexes ;
- le coût des études pré-opérationnelles et opérationnelles techniques réalisées ;
- le coût des travaux réalisés comprenant les coûts de maîtrise d'œuvre et tous autres frais connexes ;
- le cas échéant, les frais de relogement et de résiliation relatifs aux contrats d'occupation ;
- les frais financiers des emprunts éventuellement réalisés par l'EPORA pour acquérir le bien ;
- les frais de gestion afférents (assurances, taxes et impôts affectés, sécurisation et entretien du patrimoine, etc.)
- Les honoraires de conseils ou autre, et de contentieux le cas échéant.

Le calcul du prix de revient permet de déterminer le déficit initial de l'opération, qui est obtenu en soustrayant du prix de revient définitif les éventuelles recettes perçues par l'EPORA notamment :

- Les cessions immobilières intervenues pendant la durée de portage par l'EPORA,
- Les loyers ou indemnités perçus par l'EPORA au titre de la location ou de la mise à disposition d'un bien acquis pendant la durée de la présente convention, dans la mesure où les charges du propriétaire assurées par l'EPORA sont incluses dans le prix de revient. []

En cas de déficit prévisionnel de l'opération pour l'EPORA, la Collectivité verse une participation à l'EPORA pour combler ce déficit en totalité, sauf application de la clause 16.2 ci-dessous.

En fin d'opération de requalification foncière au terme du délai de portage, cette participation est réévaluée en fonction du calcul du bilan financier réel définitif incluant l'ensemble des dépenses supportées et des recettes perçues effectivement.

Si des subventions sont attribuées à cette opération, elles sont prises en compte dans les recettes de l'opération et viennent ainsi réduire le déficit initial de l'opération :

- Les subventions qui seraient perçues par l'EPORA au titre du projet de requalification foncière objet de la présente convention (notamment le FEDER) sont entièrement prises en compte dans les recettes afin qu'elles bénéficient à la Collectivité et viennent réduire le montant dû par la collectivités pour combler le déficit initial du montant des subventions perçues,
- Les subventions perçues par la collectivité ou la Communauté de Communes au titre du projet de requalification foncière objet de la présente convention, sont également identifiées dans le bilan de l'opération et prises en compte en cas d'application de la clause 16.2 ci-dessous.

Le déficit résiduel prévisionnel de l'opération correspond donc au déficit initial de l'opération duquel est déduit le montant des subventions perçues par l'EPORA et par la collectivité

- *16.2. Cas des charges exceptionnelles et exorbitantes*

Dans le cas de l'opération de requalification foncière, objet de la présente convention, le coût prévisionnel de requalification du site est supérieur au prix de revente acceptable par le marché de l'immobilier dans le secteur en raison de charges exceptionnelles et exorbitantes. Au vu du bilan financier prévisionnel du projet de requalification et du déficit initial prévisionnel devant être supporté par la Collectivité (cf. article 16 ;1 ci-dessus), l'EPORA peut consentir à une participation au déficit de l'opération (en cas de revente du foncier à un tiers opérateur) ou à une minoration foncière lors de la cession des biens acquis (en cas de revente à la collectivité) qui sera déterminée selon les conditions suivantes :

- Participation de l'EPORA à hauteur de X% du déficit résiduel de l'opération
- [autres modalités de calcul éventuelles]

En fin d'opération de requalification foncière, au terme du délai de portage, l'ensemble de ces valeurs (participation de la collectivité, prix de revente du foncier, participation ou minoration foncière de l'EPORA) sont réévaluées en fonction du calcul du bilan financier réel définitif incluant l'ensemble des dépenses supportées et des recettes perçues effectivement.