



SESSION
27/09/2022

Envoyé en préfecture le 03/10/2022
Reçu en préfecture le 03/10/2022
Affiché le 
ID : 007-210703195-20220927-DELIB962022-DE

DÉPARTEMENT DE L'ARDECHE

ARRONDISSEMENT DE PRIVAS

COMMUNE DE LE TEIL

EXTRAIT

du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Exercice : 29
Présents : 21
Absents : 8

L'An Deux Mille Vingt Deux, le vingt-sept septembre dans la salle Caravane Monde, à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni en session ordinaire sur convocation en date du 21 septembre 2022 et sous la présidence de Monsieur Olivier PEVERELLI, Maire.

Pour : 28
Abstention : 1
Contre :
NPPV :

Présents : MM Bayle, Bornes, Boukal, Buard, Chabaud, Diatta, Gaillard, Galiana, Gleyze, Griffè, Guillot, Heyndrickx, Laville, Lorenzo, Mazellier, Mazeyrat, Michel, Noël, Peverelli, Tolfo, Valla.

Excusés : M. Chezeau (pouvoir à Mme Tolfo), M. Dersi (pouvoir à M. Mazeyrat), Mme Faure-Pinault (pouvoir à M. Noël), Mme Garraud (Pouvoir à M. Boukal), M. Jouve (pouvoir à M. Peverelli), Mme Keskin (pouvoir à Mme Bayle), Mme Segueni (pouvoir à M. Galiana), M. Vallon (pouvoir à Mme Diatta).

Secrétaire : M. Alain Bornes

Objet : Convention opérationnelle avec EPORA – secteur Marceau / Garibaldi

L'EPORA est un Établissement Public d'État à caractère industriel et commercial chargé d'une mission de service public. En partenariat avec les collectivités poursuivant les projets d'aménagement, l'EPORA met en œuvre les stratégies foncières. Il acquiert les terrains, en assure le portage financier et patrimonial, réalise les travaux de requalification foncière le cas échéant, pour céder à la collectivité ou l'opérateur qu'elle désigne, un terrain prêt à être aménagé dans un délai conforme à la stratégie foncière convenue.

Les modalités d'intervention de l'EPORA, au bénéfice des Collectivités relevant de son périmètre d'intervention, ont été précisées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, délibéré par son Conseil d'administration du 05 mars 2021. L'accompagnement de la Ville de Le Teil dans la reconstruction après séisme est pleinement intégré à ce PPI.

L'étude urbaine conduite sur la commune entre juillet 2020 et juillet 2021, dans le cadre du PPA, a permis de disposer d'une vision du réaménagement de la commune à moyens et longs termes. Elle a identifié certains secteurs d'intervention publique dont l'ilot Marceau / Garibaldi concerné par de l'habitat dégradé et particulièrement impacté par le séisme.

Il est précisé que la requalification de l'habitat du secteur Marceau / Garibaldi a été retenue par l'ANRU pour un financement à hauteur de 65%.

La présente convention a pour objet de définir les obligations de chacune des parties pour l'acquisition et la démolition de cet ilot.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'approuver un projet de convention opérationnelle avec EPORA pour l'ilot Marceau / Garibaldi, précisant notamment l'assiette foncière, le bilan financier prévisionnel de l'opération, ainsi que le calcul de la minoration foncière accordée par EPORA.

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré,

APPROUVE la convention opérationnelle de l'ilot Marceau Garibaldi à intervenir avec EPORA, jointe à la délibération.

AUTORISE Monsieur le Maire à la signer.

Le Maire,

Pour extrait conforme

Le Secrétaire de séance,



Olivier PEVERELLI

Alain BORNES

CONVENTION OPERATIONNELLE

**ENTRE LA COMMUNE DE LE TEIL,
ET L'EPORA**

**Secteur Marceau
07E036**

D'une part,

La Commune de Le Teil représentée par Monsieur **Olivier PEVERELLI, Maire**, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération n°.....de l'assemblée délibérante en date du.....

Ci-après désignée par « **la Collectivité partenaire compétente** »,

Lorsque des éléments de la convention concernent la Commune elle est désignée par « **la ou les Collectivité(s) partenaires** »

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** »,

PRÉAMBULE	3
CLAUSES PARTICULIÈRES	4
Article 1 - L'opération d'aménagement de la / les Collectivités	4
Article 2 – Historique et contexte de la coopération entre pouvoirs adjudicateurs	5
Article 3 – Le périmètre de l'opération d'aménagement et l'assiette foncière à mobiliser.....	5
Article 4 – La conformité de la coopération avec la stratégie et le PPI de l'EPORA	6
Article 5 – Le projet foncier – Description de l'état futur du foncier requalifié	6
Article 6 – Durée de la convention	7
Article 7 - Coût de revient prévisionnel de l'assiette foncière requalifiée	7
Article 8 – Minorations foncières octroyées et prix de vente contractuel prévisionnels	7
Article 9 - Éléments justificatifs des valeurs des fonciers requalifiés	8
Article 10 – Gestion des données personnelles	8
CLAUSES GÉNÉRALES	9
Article 11 - L'objet général de la convention	9
Article 12 – Durée de la convention et du portage	9
Article 13 – Engagements de vendre et d'acquérir	10
Article 14 - Respect de la destination des unités foncières cédées.....	10
Article 15 –Prix de vente contractuel de l'assiette foncière mobilisée	11
Article 16 - Application de minorations foncières sur déficit de requalification.....	11
Article 17- Application de minorations foncières en faveur du logement locatif social (SRU)	12
Article 18 – Modalités particulières applicables en cas de ventes partielles de l'assiette foncière .	12
Article 19 - Substitution de la collectivité compétente par un tiers	12
Article 20 - Modalités de paiement – Versement des avances – Solde de l'opération	14
Article 21 – Intéressement au prix - retour à meilleure fortune	16
Article 22 – Mobilisation des subventions publiques	16
Article 23 – Communication et gouvernance	16
Article 24 –Constatation de bonne fin, résiliation, clause pénale et litiges	18
Article 25 –Hiérarchie et valeur contractuelle des pièces.....	19
ANNEXE 1 – MODALITÉS DE LA COOPÉRATION TECHNIQUE	20
ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE	26
ANNEXE 3- CALCUL DE LA MINORATION FONCIÈRE – BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL	29
ANNEXE 4- MINORATION SRU	30
ANNEXE 5 – ÉTAT DU STOCK DE LA CEVF TRANSFÉRÉ DANS LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE	30
ANNEXE 6 – ECHÉANCIER D'AVANCES SPÉCIFIQUE	31
ANNEXE 7 –STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES	32

PRÉAMBULE

L'EPORA est un Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial chargé d'une mission de service public.

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'Urbanisme, l'EPORA lutte contre l'étalement urbain en fournissant les assiettes foncières nécessaires aux projets d'aménagement des collectivités, qu'il mobilise dans le tissu urbain constitué, pour servir les politiques de l'habitat, du développement économique et plus largement de l'aménagement du territoire.

A ce titre, il accompagne les collectivités et leurs groupements en charge des politiques d'aménagement pour identifier les gisements fonciers mobilisables, étudier et définir les stratégies de mobilisation foncière sur le court et long terme, capter les opportunités foncières, vérifier l'économie et la faisabilité des projets, pour orienter l'action foncière publique là où elle est la plus pertinente.

En partenariat avec les collectivités poursuivant les projets d'aménagement, l'EPORA met en œuvre les stratégies foncières. Il acquiert les terrains, en assure le portage financier et patrimonial, y réalise les travaux de requalification foncière le cas échéant, pour céder à la collectivité, son concessionnaire, ou l'opérateur qu'elle désigne, un terrain prêt à être aménagé dans un délai conforme à la stratégie foncière convenue.

Les modalités d'intervention de l'EPORA, au bénéfice des Collectivités relevant de son périmètre d'intervention, ont été précisées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, délibéré par son Conseil d'administration du 05 mars 2021.

La(es) Collectivité(s) souhaite(nt) mobiliser une emprise foncière pour servir un projet d'aménagement sur son(leur) territoire, entrant dans les axes d'intervention de l'EPORA.

A cette fin, les Parties se sont rapprochées aux fins de coopérer entre pouvoirs adjudicateurs afin de réaliser leurs missions de service public et atteindre leurs objectifs communs en matière d'aménagement foncier, en vue de réaliser des projets d'intérêt général auxquels ils concourent ensemble selon leurs compétences respectives.

La présente convention a pour objet de définir les obligations de chacune des Parties dans le cadre de la coopération qui est instituée pour la réalisation du projet d'aménagement de la collectivité.

Elle se décompose en trois parties complémentaires :

- les Clauses Particulières qui recensent l'ensemble des éléments techniques et financiers directement reliés au projet de la collectivité ;
- les Clauses Générales qui décrivent les modalités d'action d'EPORA vis-à-vis de ses co-contractants pour concourir à la réalisation de ce projet.
- Les annexes.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

CLAUSES PARTICULIÈRES

ARTICLE 1 - L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DE LA / LES COLLECTIVITÉS

Le Teil, commune d'environ 8 800 habitants, fait face à une multiplicité de défis à relever: taux de pauvreté de 24% (taux deux fois plus élevé au sein des Quartiers Prioritaires de la Ville de la commune), séisme survenu en 2019 (65% de son parc de logements est touché, des équipements tels des écoles, l'église, la mairie sont impactés), vacance commerciale, espaces publics dégradés. Dans ce contexte, l'Etat, l'ANRU, l'ANAH et les partenaires locaux l'accompagnent financièrement et techniquement dans le cadre de divers contrats (QPV, PRIR puis PPA 2020). La commune bénéficie par ailleurs du programme Petites Villes de Demain.

Depuis 2021, la commune dispose d'un schéma d'orientation d'aménagement pour l'ensemble de son territoire. Le secteur Marceau, situé au nord du centre-ville du Teil, dégradé et vacant, y a été identifié comme ilot prioritaire d'action. Le projet de requalification de ce secteur est financé par l'ANRU.

Une Convention d'Etude et de Veille Foncière 07E021, intégrant cet ilot, a été signée entre la commune, la communauté de communes Ardèche Rhône Coiron et l'EPORA en 2020. Dans ce cadre, l'EPORA a acquis, à la suite de négociations amiables menées par la commune ou de procédures de préemption, plusieurs unités foncières comprises dans le secteur Marceau.

Le projet de la collectivité est désormais affiné, circonscrit, et chiffré. Il est alors proposé la signature d'une convention opérationnelle entre la commune et l'EPORA.

Le projet est porté par la collectivité partenaire compétente suivante qui s'engagent à acquérir les biens mobilisés et préparés par l'EPORA : La commune.

Le projet de requalification consiste en l'acquisition de l'ensemble des parcelles comprise dans l'ilot Marceau. Ce dernier constitué de 22 unités foncières, supportant 14 logements, dont 13 sont vacants. Sept tènements sont aujourd'hui propriété EPORA et six de propriété communale. Il est envisagé pour ce secteur la démolition de 14 immeubles par l'EPORA. Il est prévu la réhabilitation (1er œuvre) de 6 logements (environ 900m²sdp) et l'aménagement de la ruelle publique par la commune. La collectivité souhaite ensuite revendre à des ménages modestes, sous conditions, les six maisons individuelles à réhabiliter (le second œuvre restant à réaliser) et céder un lot à bâtir.

Nombre de Logements : **7**

Dont nombre de logements sociaux : **7**

Surface de plancher économique, dont commerce : 0

Programme des équipements publics et surface de plancher associées : **aménagement d'une ruelle piétonne publique**

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un ou plusieurs programmes ou dispositifs national(aux) ou Régional :

- Quartier Prioritaire Politique de la Ville ANRU
- Petites Villes de Demain

→ Autres : PPA

**ARTICLE 2 – HISTORIQUE ET CONTEXTE DE LA COOPÉRATION ENTRE POUVOIRS
 ADJUDICATEURS**

La présente convention opérationnelle vise à poursuivre l'action foncière débutée dans le cadre d'une convention distincte (07E021- Gestion Post-Séisme) du 30 juin 2020.

Les engagements, ainsi que les dépenses foncières et opérationnelles réalisées dans le cadre de ladite convention distincte et repris dans le bilan financier prévisionnel à la date du (**1^{er} aout 2022**) sont détaillés en annexe 5 de la Convention. L'ensemble des recettes et des dépenses engagées sur les biens objet de la présente seront donc désormais rattachées à la présente convention.

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 2 483m², ruelle publique comprise, et comprend les 22 parcelles (19 unités foncières) ci-dessous listées :

Parcelle	Propriétaire	Surface parcellaire (m ²)	Statut	Etat
BD 375	EPORA (ex Thevenon)	241	Terrain	
BD 376		38	Habitation	Bon
BD 377	Ville	25	Habitation	Dégradé
BD 378	Ville	60	Dépendance	Ruine
BD 379	Ville	25	Dépendance	Ruine
BD 380	Bianchet Jacquemard (DIA)	32	Habitation	Ruine
BD 382	EPORA (ex Nasri 2019)	80	Habitation	Bon
BD 383	Abjij/ El Mostapha	40	Habitation	Dégradé
BD 384		43		
BD 389		25	Dépendance	Ruine
BD 390	EPORA (ex di stefano)	86	Habitation	Bon
BD 392	Bouaissi / Zbat	35	Habitation	Bon
BD 396	Ville	436	Terrain	
BD 397	Ville	34	Dépendance	Ruine
BD 398	Ville	142	Terrain	
BD 399	EPORA (ex Touili)	47	Habitation	Bon
BD 402	EPORA (ex Nasri)	67	Habitation	Bon
BD 405	Girard	87	Habitation	Bon
BD 406	Duchamp	80	Habitation	

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes		CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07E036
			Page 6/34

BD 407	Kdhai/Ben Amor	174	2 Habitation	Ruine
BD 393	Bekhera Abdel kader/Zorha	257		Dégradé
BD 909	SCI Philtane	48	Dépendance	Ruine

Le périmètre consiste principalement en :

- Un centre urbain dense

ARTICLE 4 - LA CONFORMITÉ DE LA COOPÉRATION AVEC LA STRATÉGIE ET LE PPI DE L'EPORA

L'opération faisant l'objet de la Convention est conforme à l'axe d'intervention suivant du Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 de l'EPORA :

- Répondre aux différents besoins de logements
- Contribuer aux opérations d'aménagement et à la revitalisation des centralités

La Stratégie rurale est-elle applicable : Non

ARTICLE 5 - LE PROJET FONCIER - DESCRIPTION DE L'ÉTAT FUTUR DU FONCIER REQUALIFIÉ

Il est prévu que l'EPORA ait la maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition des 14 maisons et immeubles compris dans le périmètre du Secteur Marceau. Les travaux de réhabilitation des 6 logements seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la commune puis des futurs acquéreurs.

A ce stade de la réflexion, et dans l'attente du rendu de l'étude de maîtrise d'œuvre, qui se déroulera en 2022-2023, voici les types de travaux à réaliser, par bien immobilier :

Parcelle	Surface bâtie estimative	Projet
BD 375	50	Démolition
BD 376	76	Réhabilitation
BD 377	50	Démolition
BD 378	120	Démolition
BD 379	50	Démolition
BD 380	64	Démolition
BD 382	160	Réhabilitation
BD 383	120	Réhabilitation
BD 384	86	Réhabilitation
BD 389	50	Démolition
BD 390	258	Réhabilitation
BD 392	70	Démolition
BD 396	436	Terrain
BD 397	68	Démolition

BD 398	142	Terrain
BD 399	94	Démolition
BD 402	134	Démolition
BD 405	174	Réhabilitation
BD 406	80	Démolition
BD 407	348	Démolition
BD 393	166	Démolition
BD 909	48	Démolition

Les terrains requalifiés par l'EPORA seront rétrocédés à la collectivité afin qu'elle mette en œuvre son projet.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La Convention est conclue pour une durée de **4 ans** à compter de sa date de signature

ARTICLE 7 - COÛT DE REVIENT PRÉVISIONNEL DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE

Le coût de revient de l'assiette foncière requalifiée décrite à l'article 5 est estimé à : **1 100 000 €** HT (arrondi au millier d'euro supérieur).

Les Parties reconnaissent que le projet foncier objet de la présente convention comporte des risques d'aléas pouvant conduire à l'augmentation des dépenses de l'opération et du coût de revient du foncier évoqué ci-avant.

Aussi, les Parties s'accordent sur le fait que l'EPORA pourra poursuivre l'opération en engageant des dépenses, sans nécessité d'en passer par la voie d'un avenant, tant que celles-ci ne conduisent pas à ce que le coût de revient prévisionnel ne dépasse de plus de 15% le montant indiqué ci-avant.

ARTICLE 8 - MINORATIONS FONCIÈRES OCTROYÉES ET PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PRÉVISIONNELS

Au vu des caractéristiques de l'opération d'aménagement et du projet foncier nécessaire pour mobiliser et adapter l'assiette foncière, l'EPORA consent les minorations foncières suivantes :

8.1 Minoration foncière pour charges exceptionnelles et exorbitantes

Le prix de revient des fonciers faisant l'objet de la présente Convention est supérieur à leur valeur vénale déterminée au vu du marché foncier et immobilier dans le secteur d'intervention, qui n'est pas compensée par des subventions de tiers ou des recettes diverses. Cet écart résulte de charges exceptionnelles et exorbitantes liées à la requalification foncière. Le bilan financier prévisionnel du projet de requalification présente donc un déficit financier prévisionnel.

Le taux de la minoration foncière sur le déficit foncier que pourra consentir l'EPORA lors de la cession des biens acquis est déterminé à partir du bilan financier en annexe 3.

Taux de participation de l'EPORA au déficit : 50 %
Montant prévisionnel de minoration : 71 000 € HT, soit une minoration plafonnée à 83 000 € HT par application de 15% de dérive du déficit.
(Valeurs arrondies au millier d'euros supérieur)

Étant entendu que la commune avancera les frais de proto- aménagement pour les biens à réhabiliter, estimés à 140 000€HT dans le bilan foncier prévisionnel figurant en annexe 3 de la présente convention (poste travaux pris en charge par la collectivité).

Ce montant estimatif des travaux de démolition intérieure sera précisé dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre que la commune doit réaliser en 2022-2023.

Ce montant forfaitaire sera pris en charge dans le calcul de la minoration d'EPORA tel qu'indiqué à l'annexe 3 de la présente convention.

Lors de la cession à la collectivité de l'ensemble foncier requalifié, ce même montant sera déduit du prix de vente.

8.2 Minoration foncière en faveur du logement locatif social ou équivalents en commune déficitaires et carencées (SRU)

Sans Objet

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 minérations foncières attribuées au projet foncier, est de :

851 000 € HT

ARTICLE 9 - ÉLÉMENTS JUSTIFICATIFS DES VALEURS DES FONCIERS REQUALIFIÉS

La valeur vénale estimée des biens requalifiés est égale à : 262 100 € HT

Cette valeur a été établie en considération :

- du prix de cession de foncier nu, dans ce type de secteur au tissu dégradé, au Teil, de 70€/m² (1 230m² de surface foncière à céder)
- du prix de cession de surfaces bâties à réhabilitées, au Teil, de 200€/m² (880 m² SDP à céder)

ARTICLE 10 - GESTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les stipulations applicables à la gestion des données personnelles sont indiquées en annexe 7.

Chaque Partie s'engage à désigner un point de contact au sein de son organisation pour les personnes concernées. Les coordonnées de cette personne sont les suivantes :

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.

- Pour la Collectivités: son Délégué à la Protection des Données joignable par voie postale à l'adresse : Mairie, 2 rue de l'hôtel de ville, 07400 Le Teil.

CLAUSES GÉNÉRALES

ARTICLE 11 - L'OBJET GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

11.1 La présente convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA et la ou les collectivité(s) signataire(s) pour la réalisation de leurs missions de service public.

11.2 L'EPORA est ainsi chargé d'acquérir une assiette foncière et de la requalifier, le cas échéant, en vue de restituer un foncier dans un état compatible avec le projet d'aménagement poursuivi par la collectivité ou ses concédants. Pour ce faire, l'EPORA conduit des études techniques et pré-opérationnelles, d'acquiert les fonciers du périmètre des présentes, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de proto-aménagement le cas échéant et gère en qualité de propriétaire, les biens immobiliers nécessaires au projet d'aménagement poursuivi par la ou les collectivité(s) signataire(s) durant le portage selon les modalités de coopération technique stipulées en annexe.

11.3 L'EPORA consent aux présentes de mobiliser, sans répercussion financière, son ingénierie technique, administrative et financière propre en matière d'actions foncières, de gestion, de sécurisation du patrimoine et de maîtrise d'ouvrage de la requalification foncière.

11.4 Il assure par ailleurs le portage financier, durant la convention, des dépenses consenties pour la réalisation des missions susvisées, nécessitant des expertises ou interventions externes, dont la somme constituera le prix de vente des biens destinés à chaque collectivité garante

11.5 La ou les collectivité(s) partenaire compétente des présentes s'engage(nt), au travers de leurs compétences propres à faciliter l'ensemble des opérations foncières en mettant à disposition toutes les informations nécessaires et en permettant à l'établissement de mobiliser les moyens de prérogatives publiques utiles.

11.6 La (les) collectivité(s) partenaires compétente(s) désignées à l'article 1 s'engage(nt) au titre des présentes, à acquérir les biens mobilisés, adaptés à l'opération d'aménagement et portés par l'EPORA dans les conditions fixées aux présentes ou à désigner un opérateur en mesure de le faire. Dans ce dernier cas, la convention fixe également les modalités de versement par la collectivité garante, d'une subvention d'équilibre compensant le cas échéant le déficit global de l'opération.

11.7 Les collectivités ont défini le projet d'aménagement relevant de leurs compétences qui sera l'objet de leur collaboration avec l'EPORA et s'engagent aux présentes à ne pas modifier de manière substantielle ni son économie, générale, ni les vocations futures.

ARTICLE 12 - DURÉE DE LA CONVENTION ET DU PORTAGE

La durée de la présente convention est fixée dans les conditions particulières. Cette durée s'entend à compter de la date de signature des présentes.

A défaut de congé ou de demande de non-renouvellement formulé par l'une des Parties, avant l'échéance, la convention se prolonge tacitement au-delà de l'échéance fixée ci-avant par période d'un an. Postérieurement à la première prolongation, le congé peut être donné à tout moment par l'une ou l'autre des Parties par courrier recommandé avec accusé de réception, avec un préavis de 6 mois à compter de la date de réception du congé.

Au-delà du terme de la convention acté comme précisé ci-avant, il n'est plus possible d'engager de nouveaux portages fonciers ou d'opérations de requalification foncière et le solde de la convention est établi conformément à l'article 20.5. La collectivité compétente acquiert la totalité de l'assiette foncière dans les six mois suivants le terme de la convention au plus tard. L'EPORA assurera les dépenses nécessaires au portage foncier dans les conditions des présentes jusqu'à l'exécution complète des engagements des Parties de vendre et d'acquérir les biens.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE VENDRE ET D'ACQUÉRIR

La collectivité poursuivant le projet d'aménagement s'engage sans réserve, au titre des présentes, à acquérir l'assiette foncière au prix de vente contractuel indiqué à l'article 15, au terme de son portage correspondant au terme de la convention, dans les conditions précisées aux présentes.

Réciproquement, l'EPORA s'engage à céder l'assiette foncière acquise à la collectivité compétente au plus tard au terme du portage, aux prix et conditions stipulées aux présentes.

La collectivité compétente peut désigner un tiers pour se substituer à elle dans l'acquisition des biens à l'EPORA dans les conditions prévues dans le présent contrat. Dans ces circonstances, elle s'engage à ce que la vente se fasse dans les mêmes conditions que celles qui lui sont applicables ou, si cela s'avère impossible, de compenser les écarts de conditions et de prix, tels que dans les limites prévues par la convention.

ARTICLE 14 - RESPECT DE LA DESTINATION DES UNITÉS FONCIÈRES CÉDÉES

La Collectivité s'engage à maintenir la destination des Biens immobiliers stipulée aux clauses particulières, qu'elle acquiert auprès de l'EPORA, dans les conditions fixées dans les clauses particulières, et ce, pendant un délai d'au moins 5 ans suivant sa date d'acquisition.

La Collectivité s'engage en outre à maintenir ladite destination, en dépit d'éventuelles ventes successives et informe l'EPORA de la modification de la destination des Biens dès sa constatation.

Si la destination est modifiée dans le délai susmentionné, la Collectivité est tenue de rembourser à l'EPORA les subventions publiques perçues, et les minorations foncières accordées par l'EPORA. Ce remboursement intervient sans délais, dans les conditions fixées par l'EPORA dans le cadre d'une demande écrite et sur la base d'un constat établi par tout moyen, notamment par constat d'huissier attestant du changement de la destination des Biens.

Les actes de cession à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, peuvent prévoir des servitudes, des clauses d'usages destinées à garantir le maintien de la destination des Biens conforme à celle définie dans les conditions particulières.

Dans le cas où des subventions auraient été attribuées à l'EPORA dans le cadre de l'opération de requalification foncière, celles-ci viendront en déduction du prix de revient, en vue d'établir le prix de vente. En contrepartie, la(es) collectivité(s) garante(s) ou l'opérateur désigné subrogera l'EPORA dans ses droits et obligations vis-à-vis des financeurs.

ARTICLE 15 - PRIX DE VENTE CONTRACTUEL DE L'ASSIETTE FONCIÈRE MOBILISÉE

Conformément aux statuts des Établissements Publics Fonciers d'État (EPFE), **le prix de vente contractuel** de l'assiette foncière mobilisée et préparée par l'EPORA et cédée à la Collectivité compétente est égal à son prix de revient.

Le prix de revient correspond à la valeur comptable HT mentionnée dans les écritures de l'EPORA. Il est égal à la somme des dépenses réglées dites de portage foncier affectées à l'opération (ou à l'une unité foncière cédée) diminuée des recettes d'exploitation, recettes opérationnelles (vente mobilière, matériaux, etc.) de valorisation des biens (loyers, indemnité d'occupation, etc) et des subventions perçues attachées aux biens.

Les dépenses dites de portage foncier consistent en :

- le prix d'acquisition de la propriété vendue, les frais de notaire et de publication et autres frais connexes ;
- le coût des études techniques réalisées ;
- le coût des travaux de requalification et de sécurisation 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 de gestion afférents (assurances, taxes et impôts affectés, sécurisation et entretien du patrimoine, etc.) ;
- les frais de consultation d'opérateurs le cas échéant ;
- les honoraires de conseils ou autres, et de contentieux le cas échéant ;
- toute autre dépense relative au foncier considéré.

L'agent comptable public de l'EPORA certifie les dépenses réalisées sur le bien vendu. L'état des dépenses certifié est transmis à la collectivité garante en vue de recueillir son consentement sur les conditions de la vente.

Le prix de vente contractuel de l'unité foncière vendue à la collectivité peut être diminué, le cas échéant, de la valeur des minorations foncières consenties par l'EPORA et des participations financières obtenues des partenaires signataires des présentes et non cessionnaires au vu des déficits financiers observés.

ARTICLE 16 - APPLICATION DE MINORATIONS FONCIÈRES SUR DÉFICIT DE REQUALIFICATION

Dans le cadre des modalités applicables au jour de la signature des présentes délibérées par le conseil d'administration de l'EPORA, une minoration foncière peut être attribuée au projet foncier dans les clauses particulières des présentes.

Si tel est le cas, la minoration foncière est calculée à partir du bilan financier joint en annexe 3 en référence au déficit foncier et par application d'un pourcentage de prise en charge du déficit foncier par l'EPORA. Les valeurs vénales inscrites au bilan peuvent être réactualisées d'un commun accord entre les Parties au terme d'un délai de 5 années suivants la signature des présentes. L'actualisation se base sur les mêmes éléments de méthode que ceux ayant permis de déterminer les valeurs initiales et relatés à l'article 9 appliqués à l'année d'actualisation.

 <p>Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>		CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07E036 <hr/> Page 12/34
---	---	--------------------------------------	---

La minoration figurant sur l'annexe 3 est déduite du prix de vente contractuel de l'assiette foncière objet des présentes lors de la cession de celle-ci à la collectivité partenaire compétente.

Une fois l'ensemble des biens nécessaires à l'opération d'aménagement cédés, le bilan financier final est établi pour calculer la minoration définitive de l'EPORA dans les conditions précisées à l'article 20.

ARTICLE 17- APPLICATION DE MINORATIONS FONCIÈRES EN FAVEUR DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (SRU)

Dans le cadre des modalités applicables au jour de la signature des présentes délibérées par son conseil d'administration, l'EPORA peut prévoir l'attribution de minorations foncières en faveur du logement locatif social dans les conditions particulières des présentes.

L'annexe 4 en précise les modes de calcul.

Si tel est le cas, celles-ci sont déduites des prix de vente contractuels des biens auxquelles elles ont été affectées.

ARTICLE 18 - MODALITÉS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN CAS DE VENTES PARTIELLES DE L'ASSIETTE FONCIÈRE

Dans le cas où la collectivité partenaire souhaite acquérir auprès de l'EPORA des Parties de l'assiette foncière en cours de mobilisation, le prix de vente des biens concernés est égal à leur prix de revient diminué le cas échéant d'une minoration foncière.

Si l'unité foncière vendue n'est pas concernée par des travaux de requalification foncière ou n'est pas éligible à la minoration au vu des modalités de calcul délibérées par le conseil d'administration de l'EPORA, son prix de vente ne fait pas l'objet de ladite minoration.

Dans le cas contraire, la minoration imputée à l'unité foncière est déterminée à partir d'un sous-bilan financier identique à celui de l'annexe 3.

Les dépenses globales ayant portées que partiellement sur l'unité foncière cédée relevant de la gestion patrimoniale (assurance, taxe foncière, fluides) peuvent ne pas être incluses dans le coût de revient de la vente partielle. Cette décision est à la discrétion de l'EPORA. Ces dépenses seront reprises dans le calcul du solde prévu aux présentes ou lors de cessions ultérieures à la collectivité.

ARTICLE 19 - SUBSTITUTION DE LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE PAR UN TIERS

19.1- Principes de la substitution

A sa demande, la collectivité compétente peut se faire substituer par un tiers dans ses obligations d'acquérir les biens auprès de l'EPORA lorsque la vente intervient aux mêmes conditions que celles applicables à la collectivité au titre des présentes.

Cette procédure ne dégage pas la collectivité compétente de ses obligations d'acquérir et se fera à ses frais et risques dans le cas où le tiers désigné défailirait.

La revente à tiers se fera de façon privilégiée après une publicité et, le cas échéant, mise en concurrence des offres d'achat recueillies.

Toujours à sa demande, la collectivité compétente peut demander à l'EPORA de se faire substituer par un tiers à un prix de vente ou à des conditions différentes de celles prévues à la présente convention. Dans pareille situation, l'EPORA peut refuser cette faculté de substitution à la collectivité s'il s'estime lésé dans cette substitution sans nécessité de justifier sa décision.

Dans le cas où le prix de vente à tiers est inférieur au prix de vente contractuel tel que défini ci-avant, et si le tiers est désigné sans publicité préalable, la collectivité doit justifier le prix par un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou un avis de valeur établi par un professionnel de l'immobilier, à défaut de quoi l'EPORA pourra refuser de donner suite à la substitution.

19.2- Modalités de la substitution

La collectivité compétente s'engage à transmettre à l'EPORA la délibération de son instance qui désigne l'opérateur qui se substitue à ses obligations et les conditions dans lesquelles il le fait. Cette délibération précise :

- le prix de vente négocié ;
- si le tiers est désigné sans mise en concurrence, l'avis du service de l'Etat en charge des domaines ou un avis de valeur d'un professionnel de l'immobilier ;
- lorsque le prix de vente est inférieur aux avis de valeurs susvisés, les motifs d'intérêt général et les contreparties justifiant cette différence.

Dans le cas où le prix de vente est inférieur aux avis de valeurs susvisés, l'EPORA se réserve le droit de ne pas donner suite à la substitution s'il estime que les motifs d'intérêt général et les contreparties susvisées ne justifient pas l'écart de prix.

19.3- Provisions et calcul final des participations de la collectivité

Dans le cas où le prix de vente contractualisé est supérieur au prix de vente négocié avec le tiers désigné, la collectivité devient redevable automatiquement, dès l'effectivité de la vente, d'une participation financière égale à la différence entre le prix de vente contractuel et le prix de la vente au tiers.

Dans la mesure où la participation de la collectivité permet à l'acquéreur désigné par elle d'acquérir les biens en dessous du prix de vente contractualisé, il y a lieu de considérer cette participation comme une subvention « complément de prix » au sens de la réglementation applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée.

Conformément aux dispositions de l'article 266, 1 du Code Général des Impôts et du BOI – TVA-BASE- 10-10-10 paragraphe 360, cette subvention « complément de prix » sera soumise aux règles d'imposition applicable à l'opération dont elle complète le prix. Ainsi, cette participation sera imposable à la TVA si l'opération de vente est elle-même soumise à la TVA. Cette participation ne sera pas assujettie à la TVA, si l'opération bénéficie d'une exonération de TVA.

Cette participation peut être appelée par l'établissement à tout moment consécutivement à la vente des immeubles en question, dans les conditions précisées dans les articles suivants.

Au terme de la convention, un solde est établi dans les conditions de l'article 20.

19.4- Destination et obligation de réaliser portant sur les biens cédés à tiers

Lorsque la vente intervient au bénéfice d'un tiers désigné par la commune au vu d'un projet porté par celui-ci, la destination des biens cédés, notamment le nombre de logements le cas échéant, est précisé à l'acte de vente et garanti par des clauses spécifiques en accord avec la collectivité.

De même, l'acte de vente à tiers garantit la réalisation concrète du projet dans un délai limite fixé entre la collectivité compétente et l'EPORA.

ARTICLE 20 - MODALITÉS DE PAIEMENT - VERSEMENT DES AVANCES - SOLDE DE L'OPÉRATION

20.1 Paiement des prix de vente

Le prix des biens vendus par l'EPORA à la collectivité garante ou au tier qu'elle désigne dans le cadre des présentes est perçu en totalité et en une seule fois consécutivement à la vente, selon les conditions réglementaires en vigueur s'appliquant aux personnes morales de droit public. Par dérogation justifiée et sur accord formel de l'EPORA, il peut être réalisé en 2 échéances maximum sur, au plus, deux exercices consécutifs.

La taxe foncière imputable à l'année de la vente est prise en charge intégralement par l'EPORA.

20.2 Paiement des remboursements de dépenses post cession

Les dépenses payées par l'EPORA après la date d'arrêt de l'état des dépenses certifié visé à l'article 14 demeurent exigibles auprès de la collectivité garante.

Cette dernière procédera au remboursement desdites dépenses dans les 30 jours suivants la réception d'un état des dépenses certifié par l'agent comptable public de l'EPORA et du titre de recette correspondant.

20.3 Versement des avances

La collectivité garante peut choisir de verser des avances mobilisables selon un échéancier particulier en déduction des sommes à verser au titre, soit des prix de vente ou remboursement de dépenses, soit des participations dues au titre des ventes à tiers.

Les échéanciers d'avances prévues à la signature des présentes sont fournis en annexe.

La collectivité peut également demander à l'EPORA en cours de convention la mise en place d'avances mobilisables sur les prix de vente des biens portés au titre de la Convention.

L'EPORA dispose d'un délai de 30 jours pour décider de la mise en place de ces avances, à défaut de quoi elles sont réputées refusées.

La décision de l'EPORA retient une des trois options suivantes :

OPTION A : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 30% du prix d'acquisition du bien considéré ;

OPTION B : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 50% du prix d'acquisition du bien considéré ;

OPTION C : Versement d'une avance à l'échéance souhaitée de 70% du prix d'acquisition du bien considéré.

Les avances réalisées dans ce cadre sont arrondies au millier d'euros supérieur.

La décision de l'EPORA précise l'option retenue et le montant correspondant. L'EPORA adresse aux échéances précisées les titres de recette relatifs à l'avance à verser.

A l'approche de la date de versement de l'avance, l'EPORA émet et communique à la collectivité garante le titre de recette correspondant. Au vu du titre, la collectivité procède au versement de l'avance dans les 30 jours suivant la date de versement inscrite aux présentes.

Dans le cas où les avances mobilisables devaient être supérieures aux subventions de complément de prix ou au prix de vente contractuel des fonciers résiduels, l'EPORA s'engage à reverser l'excédent à la collectivité garante dans les 45 jours suivant l'émission du titre de recette par la collectivité garante, établi sur la base du bilan financier définitif.

20.4 Paiement des participations

A l'occasion des ventes à opérateurs tiers, la collectivité peut être redevable vis-à-vis de l'EPORA de participation telle que stipulées à l'article 14.

L'ensemble des dites participations sera appelé en fin d'opération en une seule fois au vu du prix de vente contractuel définitif de l'assiette foncière.

20.5 Etat de solde de l'opération

A l'issue de la dernière cession foncière, un état des dépenses totales est certifié par l'agent comptable de l'établissement. A partir de celui-ci, l'EPORA dresse le solde financier définitif de la Convention et établit :

- Le prix de revient définitif de l'assiette foncière mobilisée ;
- Le montant total des recettes diverses encaissées, dont les loyers et les subventions ;
- La minoration foncière définitive ;

Il détermine le prix de vente contractuel final de l'assiette foncière conformément à l'article 14. Un solde est établi en déduisant au prix de vente contractuel final les prix de vente intermédiaires perçus par l'EPORA tout au long de la Convention.

Le solde dû par la collectivité est établi en déduisant du prix de vente contractuel l'ensemble des prix de vente perçus par l'EPORA. Le solde équivaut à une subvention complément de prix et est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le solde fait l'objet d'un titre de recette émis par l'EPORA qui le transmet à la collectivité compétente accompagné des pièces justificatives, à savoir :

- L'état des dépenses certifiées définitif ;
- Le bilan financier permettant d'établir la minoration foncière définitive ;
- L'état des recettes diverses perçues ;
- L'état des prix de vente partielle perçus.

Le solde des dépenses exigibles est établi et refacturé dans les conditions stipulées ci-dessus, s'il est supérieur à 500 € HT. En deçà de 500 € HT, l'EPORA peut ne pas demander le solde.

Le partenaire verse dans les trente jours suivant la réception du titre de recette les sommes correspondantes.

Dans le cas où les sommes permettant de solder l'opération seraient à devoir de l'EPORA à la collectivité partenaire compétente, cette dernière établit le titre de recette au vu de la communication des pièces de solde ci-avant énumérées.

ARTICLE 21 - INTÉRESSÉMENT AU PRIX - RETOUR À MEILLEURE FORTUNE

Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de cinq ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait les Biens en l'état où elle les a acquis, à un prix supérieur à celui fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPORA et la Collectivité, cette dernière sera redevable à l'EPORA d'une somme calculée de la manière suivante :

- Dans l'hypothèse où les Biens ont été cédés de l'EPORA à la Collectivité à 100 % de leur prix de revient, la Collectivité remboursera à l'EPORA la moitié de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de vente par la Collectivité des Biens considérés ;
- Dans l'hypothèse où les Biens ont été cédés de l'EPORA à la Collectivité avec une minoration, la Collectivité remboursera à l'EPORA une part de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de vente par la Collectivité. Cette part est calculée au prorata de la participation de l'EPORA au déficit et ce jusqu'à concurrence du montant de la minoration accordée. Au-delà, la règle du partage à part égale s'applique tel que détaillé au paragraphe précédent.

ARTICLE 22 - MOBILISATION DES SUBVENTIONS PUBLIQUES

L'EPORA s'engage à mobiliser les subventions publiques susceptibles d'être allouées par les personnes publiques en fonction des caractéristiques des portages réalisés.

Il est précisé que seul l'EPORA est compétent pour mobiliser les subventions publiques liées aux portages qu'il réalise.

ARTICLE 23 - COMMUNICATION ET GOUVERNANCE

23.1-Echanges d'informations entre les Parties

Dans le cadre du suivi annuel prévu à l'article 23.4 de la Convention, l'EPORA s'engage à remettre à la(es) Collectivité(s), toutes informations relatives à l'état d'avancement de la Convention.

En tout état de cause, l'EPORA s'engage à remettre à la(es) Collectivité(s), toutes les informations qu'il détient : diagnostics techniques, études réalisées, programme de travaux et procès-verbaux de réception des travaux.

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) en retour à remettre à l'EPORA toutes les informations de toutes natures en sa possession et de nature à faciliter la mission de ce dernier. Elle(s) donnera(ont) accès aux agents de l'EPORA ou à ses commettants dûment mandatés à tous documents ou informations en leur possession et nécessaires à l'accomplissement de la mission de l'EPORA.

La(es) Collectivités met(tent) à disposition pour le système d'information géographique de l'EPORA (SIG) les données numériques diverses dans le secteur concerné par la réalisation de la Convention.

Les fichiers informatiques de données sont extraits de différentes bases de données : plan cadastral, PLU, photos aériennes ou toute autre donnée permettant de mener à bien les objectifs définis par la Convention.

Les Parties s'engagent à conserver l'ensemble des données transmises par la(es) Collectivité(s), sous toutes formes et sous tous supports, pour autant que leur utilisation soit strictement liée à l'objet de la Convention. L'EPORA s'interdit expressément tout autre usage de ces données.

Ils s'engagent à détruire les données qu'il n'aurait pas utilisées dans le cadre de l'exécution de la Convention.

23.2- Obligations de transparence sur les engagements financiers

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) à informer son(leur) assemblée délibérante, notamment dans ses procédures et documents budgétaires, des engagements contractés dans le cadre des Conventions passées avec EPORA dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales.

23.3- Dispositions générales en matière de communication des Parties

En application de la Convention, l'EPORA coopère avec les autres signataires très en amont des opérations prévues par celle-ci, afin de requalifier le foncier et de faciliter la mise en œuvre de son projet.

L'EPORA, s'engage, dans la communication relative aux opérations qu'il mène, à indiquer, à ses frais et de manière lisible sur tous ses supports de communication, qu'il intervient en coopération avec la(es) Collectivité(es), par exemple sur les panneaux de chantier.

De même, lorsque la(es) Collectivité(s) mènera(ont) à bien son(leur) projet sur un tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'EPORA, la communication alors mise en place devra indiquer, à ses frais et de manière lisible sur tous ses supports de communication.

Par ailleurs, dans le cadre de leur partenariat, les Parties s'engagent mutuellement à associer l'ensemble des cosignataires de la Convention à toute manifestation ou évènement lié au projet commun.

23.4- Suivi annuel de la Convention et comité de pilotage

D'accord entre les Parties, le suivi de la présente Convention et des engagements liés est réalisé dans le cadre d'un comité de pilotage faisant concourir des représentants des Parties signataires, que chaque partie s'engage à désigner à la suite de la signature des présentes.

Le comité de pilotage est le lieu d'échange privilégié pour :

- Piloter les acquisitions foncières mise en œuvre par les Parties, préciser le sort réservé aux différents portages, convenir des plannings de mise en œuvre, préparer la contractualisation avec l'EPORA ;
- Convenir des modalités de mise en place des outils de maîtrise foncière, notamment du droit de préemption urbain et de procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Rendre compte de l'avancement des études et dossiers d'acquisition foncière et échanger sur les projets de demande d'acquisition ;
- Echanger et arrêter les programmes de requalification foncière et rendre compte de l'avancement des opérations de requalification foncières ;

- Planifier financièrement les ventes, les appels à participation, les remboursements divers résultant de l'application des présentes ;
- Planifier les cessions, cadrer et organiser les recherches d'opérateurs ;
- Tout autre sujet utile à l'accomplissement de la mission de partie dans le cadre des présentes.
- etc.

ARTICLE 24 - CONSTATATION DE BONNE FIN, RÉSILIATION, CLAUSE PÉNALE ET LITIGES

24.1- Constatation de bonne fin de la Convention

D'accord entre les Parties, les engagements nés de la Convention prennent fin à la constatation, par l'EPORA, de l'absence de portage foncier et de la complète réalisation des engagements financiers, notamment du versement du solde des remboursements exigibles. Cette constatation prend la forme d'un courrier adressé aux collectivités signataires prenant acte de la situation et de la clôture de la Convention.

24.2- Résiliation sur accord des Parties

Sauf application des dispositions susvisées, la Convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les Parties.

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'EPORA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal communiqué à la collectivité qui dispose d'un délai de 30 jours à compter de la réception pour l'approuver. En l'absence d'accord expresse de la collectivité dans ce délai, le procès-verbal est réputé accepté.

La Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPORA dans un délai de six mois suivant la décision de résiliation de la Convention.

24.3- Stipulations applicables en cas de dépassement des durées de portage

D'accord entre les Parties, dans le cas où les durées de portage stipulées à l'article 4 ne sont pas respectées du seul fait de la collectivité compétente, l'EPORA peut facturer à ladite collectivité, qui accepte de la payer, une pénalité de 3% du prix de vente contractuel à chaque date anniversaire de portage au-delà de l'échéance, dès la première année de dépassement effectif, facturée chaque année.

24.4- Stipulations applicables en cas de litiges ou de contestation

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la Convention, les Parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut, si aucun accord ne peut être trouvé dans un délai de 3 mois à compter de la première convocation d'une partie par l'autre par LRAR, le litige est porté devant le Tribunal Administratif compétent.

ARTICLE 25 -HIÉRARCHIE ET VALEUR CONTRACTUELLE DES PIÈCES

En cas de contradiction éventuelle entre les dispositions des Clauses Générales et des Clauses Particulières, ce sont ces dernières qui prévalent.

Les annexes sont placées à la fin de ce document pour faciliter la lecture du contrat, mais elles ont pleinement valeur contractuelle.

Fait à Saint-Etienne, le
En 1 exemplaire original par signataire.

**Pour la Commune,
Le Maire,
Olivier PEVERELLI**

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

ANNEXE 1 – MODALITÉS DE LA COOPÉRATION TECHNIQUE

ARTICLE 1 – LES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES ET OPÉRATIONNELLES TECHNIQUES

L'EPORA est chargé par les collectivités partenaires, de réaliser, les études pré-opérationnelles et techniques rendues nécessaires pour l'exécution de la Convention.

Celles-ci sont pilotées en coopération avec les collectivités par l'EPORA, qui en assure la passation des marchés nécessaires en sa qualité de pouvoir adjudicateur et conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique.

ARTICLE 2 – LES ACQUISITIONS

- 2.1- Cadre d'acquisition pour l'EPORA

Dans le cadre des présentes, l'EPORA se fera fort d'acquérir l'ensemble des biens désignés par la collectivité comme étant nécessaires à l'opération d'aménagement qu'elle poursuit. Pour ce faire, il recourt à l'ensemble des moyens de l'action publique foncière pour maîtriser le périmètre des présentes, développés ci-après.

Pour assurer la complète maîtrise du périmètre, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique peut s'avérer nécessaire. La collectivité déclare en être parfaitement informée.

- 2.2- Acquisitions amiables

L'EPORA négocie amiablement tous les biens immobiliers inscrits dans le périmètre de la Convention dans des conditions et modalités convenues avec la(les) collectivité(s) partenaires. Il se fait fort d'obtenir un consentement des propriétaires, ou de leur représentant, sur la chose et le prix sur la base des conditions que la collectivité compétente considère acceptables.

L'EPORA s'engage à informer régulièrement la collectivité compétente du déroulement des négociations amiables par tout moyen.

Les Parties signataires s'engagent réciproquement à la confidentialité des échanges portant sur les négociations amiables. En particulier, les Parties renoncent à communiquer à des tiers, les éléments de rendus-comptes de l'EPORA aux collectivités signataires.

De plus, les collectivités signataires renoncent par les présentes à interférer dans des négociations amiables qu'elles confient à l'EPORA, sans l'en informer et recueillir préalablement son accord, à défaut de quoi l'EPORA considérera être déchargé de la négociation.

La collectivité peut solliciter l'acquisition par l'EPORA de biens qu'elle aura négociés amiablement elle-même. Dans ces circonstances, la collectivité précise l'ensemble des éléments ayant permis d'obtenir le consentement dans le cadre de sa demande d'acquisition. L'EPORA appréciera si ces conditions sont acceptables, notamment eu égard aux réglementations qui lui sont applicables et au cadre d'acquisition qu'il se fixe et peut refuser d'acquérir dans les conditions proposées.

- 2.3- Droits de préemption, de priorité et de délaissement

En sa qualité d'établissement public d'Etat, l'EPORA peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers par voie de préemption, de droit de priorité, et tout autres droits de délaissement prévu par le Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.213-3 et L.240-1 du Code de l'Urbanisme, la Collectivité ou l'EPCI compétent, et titulaire du DPU, peut à tout moment déléguer à l'EPORA son droit de priorité et/ou son droit de préemption, par le biais d'une décision de délégation générale ou partielle.

En application de l'article L.230-3 du Code de l'Urbanisme, la Collectivité ou l'EPCI compétent peut également déléguer à l'EPORA son obligation d'acquiescer en matière de mise en demeure d'acquiescer d'emplacements réservés, par le biais d'un arrêté édicté au cas par cas.

S'agissant du droit de préemption urbain, la collectivité compétente fournit à l'EPORA, à l'occasion de la signature des présentes :

- la délibération exécutoire instituant le droit de préemption urbain sur son territoire ;
- la délibération exécutoire déléguant au représentant de la Collectivité l'exercice du droit de préemption urbain pour la durée du mandat et lui accordant la faculté de déléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, en vertu de l'article L.2122.22 ou de l'article L. 5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le cas échéant, la décision de subdélégation du droit de préemption à l'EPORA
- les certificats d'affichage des délibérations concernées.

Pour les autres pouvoirs qu'elle souhaiterait déléguer, elle fournit les mêmes pièces en les joignant à la demande d'acquisition relatée ci-dessus.

La collectivité compétente choisit le mode de délégation des pouvoirs à l'EPORA. S'agissant de l'exercice du droit de préemption urbain, elle précise à l'EPORA quelle option elle choisit entre :

OPTION A : La délégation au cas par cas, par décision de l'instance délibérative ;

OPTION B : La délégation au cas par cas, par décision du représentant légal de la collectivité délégataire ;

OPTION C : La délégation permanente, par délibération de l'instance délibérative compétente sur tous les périmètres d'étude et de veille renforcés, instaurés dans le cadre des présentes, et au cas par cas dans les autres secteurs de la commune ;

OPTION D : La délégation permanente, par délibération de l'instance délibérative compétente sur tous les périmètres d'étude et de veille renforcés, instaurés dans le cadre des présentes et au cas par cas par décision du Maire dans les autres secteurs de la commune ;

La collectivité compétente qui souhaite déléguer ses pouvoirs à l'EPORA s'assure préalablement, d'une part, que l'EPORA accepte d'exercer par délégation le pouvoir dans les conditions mises en place par les collectivités.

La collectivité compétente est garante de la légalité des délégations de pouvoir confiées à l'EPORA. Elle doit en particulier s'assurer de l'opposabilité des délibérations et décisions prises en la matière. Elle renonce à se retourner contre l'EPORA en cas d'annulation des décisions trouvant leur cause dans l'invalidité de leur décision de délégation.

L'EPORA peut renoncer à exercer les pouvoirs s'il estime que leur régularité est compromise et que cette situation génère des risques significatifs de recours en annulation des décisions qu'il prendra, pour le compte des collectivités délégataires.

Dans le cas où la collectivité s'apprête à déléguer un pouvoir à l'EPORA, la collectivité titulaire du droit de préemption s'engage à réaliser tous les actes administratifs nécessaires à la procédure, tant que la délégation n'a pas porté juridiquement ses effets. A réception des délégations de pouvoir dûment décidées par la collectivité compétente, l'EPORA se substitue à cette dernière dans les actes de procédures à réaliser.

L'EPORA peut se voir déléguer le Droit de Préemption Urbain par le Préfet de département, dans le cas où il est confié à l'Etat, qui en devient le Titulaire, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. L'exercice de ce droit de préemption est

limitatif et organisé par ailleurs avec l'Etat. La demande d'acquisition de la collectivité compétente, supposant que l'EPORA exerce ce droit de préemption, doit recueillir préalablement l'accord du Préfet, ou de l'un de ses représentants, dans des conditions que l'EPORA aura organisé avec les services de l'Etat.

- *2.4- Expropriation pour cause d'utilité publique*

Dans le cadre des présentes, l'EPORA peut conduire une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique conduisant à transférer la propriété des biens à son bénéficiaire. A ce titre, la collectivité devra en délibérer préalablement le principe au vu du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et des motivations trouvant leur origine dans son projet d'aménagement. Elle s'engage aux présentes à faciliter la procédure en produisant toutes informations utiles au dossier.

- *2.5- Contrôle des prix d'acquisition par la direction de l'immobilier de l'Etat*

Il est précisé qu'en application de la législation en vigueur (Code Général des Propriétés des Personnes Publiques) applicable aux établissements publics d'Etat, tout projet d'acquisition par l'EPORA fait l'objet d'une consultation préalable des services de l'Etat en charge des domaines (Direction de l'Immobilier de l'Etat - France Domaine), sous réserve des seuils de consultation en vigueur.

Les acquisitions par l'EPORA sont réalisées à des prix strictement inférieurs ou égaux aux avis de valeur délivrés par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Dans le cadre des acquisitions confiées à l'EPORA, les collectivités s'engagent à ne pas interférer dans les demandes d'évaluation domaniale sollicitée par l'EPORA auprès de la Direction de l'Immobilier de l'Etat qui est le seul habilité à la saisir.

- *2.6- Rendu-compte et prise d'accord entre les Parties sur les consentements*

Chaque acquisition réalisée par l'EPORA est conditionnée à la transmission préalable de la délibération exécutoire de la collectivité compétente par laquelle celle-ci donne son accord sur les conditions d'acquisitions (définition du bien et de son prix) du bien concerné.

Pour ce faire, l'EPORA adresse à la collectivité un compte-rendu de négociation lui permettant de préparer les délibérations.

Toutefois, en cas d'urgence notamment liée à une procédure de prérogative publique, l'EPORA peut acquérir un bien immobilier au seul vu de la demande d'acquiescement de la collectivité compétente, à charge pour celle-ci de lui transmettre dans les meilleurs délais la délibération précédemment visée.

- *2.7- Préparation des actes d'acquisition*

D'accord entre les Parties, l'EPORA choisit les études notariales recevant ses actes. Il s'engage à commander, chaque fois que possible, les actes notariés auprès d'études notariales locales, désignées par les collectivités partenaires, lorsque les enjeux de la vente et la défense de ses intérêts ne le conduisent pas à faire le choix d'une double minute, ou à dépayser la préparation de l'acte de vente.

Par ailleurs, l'EPORA informe les Parties que ses statuts ne lui permettent pas de procéder à des actes en la forme administrative. En conséquence de quoi, l'ensemble des acquisitions qu'il réalisera se fera sous la forme d'actes de vente authentifiés commandés auprès d'études notariales.

ARTICLE 3 – TRAVAUX SUR LES BIENS ACQUIS

Conformément à l'article L. 321-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPORA est compétent pour réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des Biens acquis, au sens de l'article L. 300-1 du même Code. Il exerce à ce titre une activité non économique en sa qualité d'autorité publique.

L'EPORA définit le programme de requalification foncière en sa qualité de Maître d'Ouvrage des travaux, en collaboration très étroite avec les collectivités signataires qui devront le valider. Il assure la passation des marchés publics de prestations intellectuelles, de travaux en sa qualité de pouvoir adjudicateur, conformément au Code de la Commande Publique.

Du fait de la difficulté, malgré la réalisation d'études préliminaire, de cerner avec certitude la composition précise des travaux de requalification, EPORA ne pourra être tenu responsable des aléas qui apparaîtront en cours d'opération et qui nécessiteront une modification du bilan prévisionnel (cf article 12- Clause de revoyure).

Les types de travaux réalisés peuvent être de 4 natures différentes :

1. Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'EPORA pourra procéder de sa propre initiative, sans que la Collectivité puisse s'y opposer, à tous travaux qu'il estimera nécessaires pour en assurer la sécurisation du site et des biens acquis. Cette sécurisation visera la protection des personnes habilitées à pénétrer dans le site, la prévention des dommages aux tiers extérieurs, la lutte contre les intrusions illicites. Elle pourra en cas d'urgence, conduire à la démolition partielle ou totale d'un bien acquis. Les dépenses réalisées sont intégrées au prix de revient de l'opération.

2. Travaux de requalification

L'EPORA assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification des Biens, de telle sorte que ceux-ci soient utilisables pour des réalisations en cohérence avec les orientations d'aménagement définies par les collectivités.

Ainsi, la nature des travaux envisageables pourra consister en :

- la démolition totale ou partielle des bâtiments et autres ouvrages présents sur le site ;
- la purge totale ou partielle des fondations sur l'emprise des bâtiments existants.

En cas de bâtiments à conserver, EPORA pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert.

3. Travaux de dépollution

En cas de la présence d'un exploitant titulaire d'une autorisation d'exploitation d'une installation classée et auquel il appartient de remettre le site concerné en l'état en fonction de la réglementation applicable, l'EPORA interviendra en tant que de besoin pour s'assurer de la réalisation des travaux de remise en état et en assurer la facilitation en lien avec les services de l'État.

En cas d'absence ou de disparition ou de carence avérée de l'exploitant, l'EPORA établira et réalisera en concertation avec la Collectivité, un programme de dépollution qui, si le projet d'aménagement des terrains est suffisamment avancé, tiendra compte de l'implantation des futures constructions (voirie, espaces libres, jardins potagers, etc.) et de la destination des constructions envisagées (sous-sols, logements, équipements recevant du public, etc.).

En cas d'absence de définition du projet de la collectivité, le programme de travaux sera adapté à l'usage retenu pour le site après cession par l'EPORA.

4. Travaux de mise en état des sols

L'EPORA procédera à la mise en état des sols consistant en tous travaux de nature à rendre le site utilisable pour le projet de la collectivité, sans prendre en compte les travaux à la charge de l'aménageur, quels qu'ils soient, (notamment VRD), et ce dans des conditions économiquement acceptables.

L'EPORA pourra notamment réaliser des travaux de pré verdissement du site, dans la mesure où la Collectivité en assurera l'entretien.

ARTICLE 4 - PORTAGE, GESTION ET VALORISATION PATRIMONIALE DES BIENS ACQUIS

- 4.1- Responsabilité patrimoniale

L'acquisition d'un bien par l'EPORA le conduit à en assurer le portage et la gestion, en qualité de propriétaire. Une fois titré, il assume seul les responsabilités associées sans possibilité de subrogation par la collectivité compétente.

Aussi, d'accord entre les Parties, l'EPORA est autorisé à réaliser tous travaux qu'il jugera nécessaires sur les biens acquis pour le compte des collectivités partenaires qui l'ont autorisé à le faire, visant à se prémunir des risques de ruine, de mise en danger des occupants et du voisinage, liés aux intrusions, de procédures d'insalubrité ou d'indignité des logements, etc. Conformément aux stipulations des présentes, ces coûts de gestion sont intégrés aux prix de revient des biens portés dans le cadre des présentes.

D'accord entre les Parties également, et en vue de limiter ces coûts, les collectivités s'engagent à mobiliser leurs services techniques chaque fois que possible, pour la sécurisation et les menus travaux de gestion patrimoniale, et d'assurer une surveillance de proximité des biens en signalant tout signe d'intrusion ou de dégradation des immeubles à l'EPORA.

Les Parties s'accordent sur le fait que la signature des présentes emporte accord sur ce qui précède pour tous les portages réalisés par l'EPORA à la demande des collectivités, sans qu'il ne soit nécessaire de le préciser à chaque acquisition ou dépenses patrimoniales à réaliser.

- 4.2- Gestion de l'occupation

Dans le cadre des présentes, l'EPORA s'engage à assurer la gestion administrative et financière des contrats d'occupation n'ayant pas été résiliés avant l'acquisition ou souscrits en cours de portage.

Réciproquement, la collectivité compétente s'engage à proposer aux occupants, à qui l'EPORA souhaite donner congés pour des questions de risques patrimoniaux, des solutions de relogement permettant la libération la plus rapide possible des biens. A défaut de trouver une solution de relogement dans les 6 mois ou d'accord entre les Parties, l'EPORA pourra faire appel à des prestataires spécialisés en vue de prendre en charge le relogement desdits occupants, les frais étant répercutés au travers du prix de revient sans que la collectivité compétente ne puisse s'y opposer.

- 4.3- Valorisation transitoire et occupation temporaire

Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet de contrats d'occupation précaire soit auprès de tiers à la Convention, proposés par les collectivités ou désignés par l'EPORA, soit auprès des collectivités elles-mêmes.

Dans ce dernier cas, compte tenu des termes des présentes, l'occupation temporaire consentie à la collectivité est faite à titre gracieux lorsqu'elle est réalisée **pour son usage propre**.

Sinon, le montant de l'indemnité d'occupation est librement fixé par l'EPORA.

Dans le cas où l'occupation souhaitée par la collectivité suppose la réalisation de travaux de mise en conformité ou de mise en sécurité préalables, la collectivité à l'origine de la demande procède à la réalisation desdits travaux après accord de l'EPORA sur leur consistance et leurs modalités.

Les Parties s'engagent à rechercher chaque fois que cela est possible, à valoriser transitoirement les biens au travers d'occupations temporaire, et ce en vue de réduire les coûts de gestion.

- 4.4- *Transferts de gestion possibles*

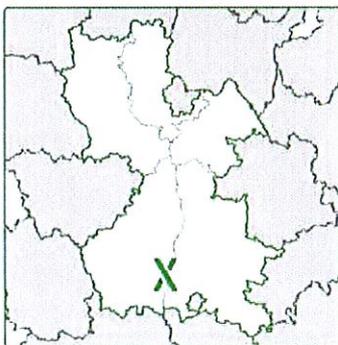
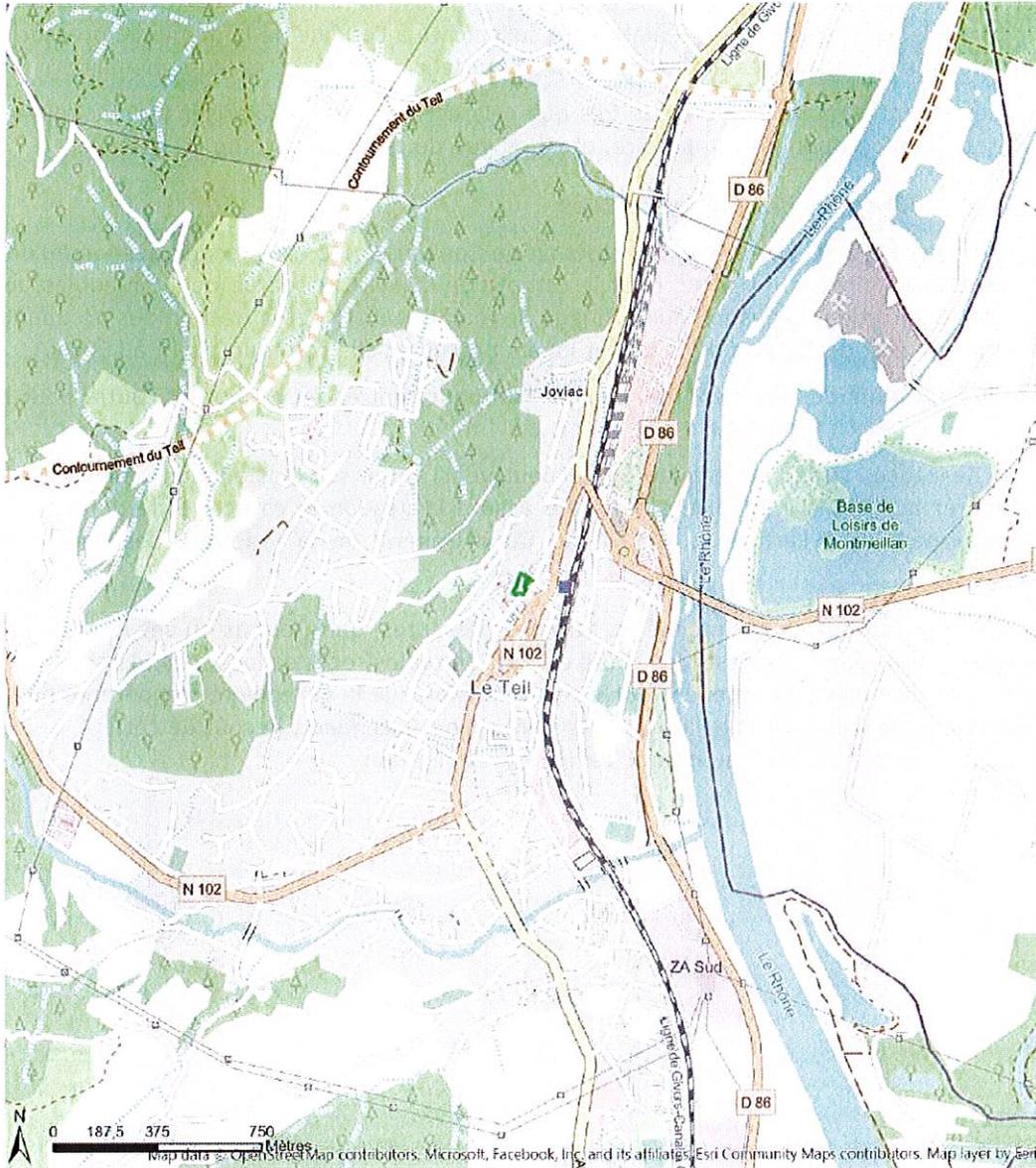
Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet d'une Convention de transfert de gestion à l'une des collectivités signataires, qui réalise, pour le compte de l'EPORA, la garde des immeubles, les travaux courant d'entretien, la gestion du voisinage, le maintien d'actif et la gestion des occupants en tenant à jour un état des appels de loyers et loyers perçus qu'elle communiquera à l'EPORA.

Il sera réalisé deux états des lieux contradictoires, l'un pour l'entrée en gestion et l'autre pour la sortie.

En tout état de cause, la(es) Collectivité(s) ne peut(vent) autoriser l'installation d'activités de nature à conférer aux biens immobiliers dont elle assure la gestion le caractère de domanialité publique, conformément à l'article L. 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

De même, l'EPORA est également autorisé au titre des présentes, dans les cas où ses moyens propres ne permettent pas d'optimiser les coûts de gestion ou les recettes locatives, de soustraire la gestion patrimoniale à un opérateur économique lorsque la collectivité compétente ne souhaite pas que la gestion des biens lui soit transférée. Le cas échéant, le coût de cette prestation de gestion est intégrée au prix de revient de l'opération

ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE



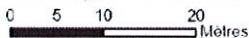
© EPORA. Reproduction et utilisation autorisée.
 Établissement public foncier, Auvergne-Rhône-Alpes, 2022.
 Auto-Gouv, juillet 2022.
 Sources: EPORA, IGN.

 Avenant

EPORA Établissement public foncier
 Au cœur de la région
 Auvergne-Rhône-Alpes
 Périmètre de l'opération 07E036
Teil : Secteur Marceau



© EPORA - Reproduction et diffusion interdites



N
 Métrage d'après les données cadastrales
 par l'Établissement Public Foncier EPORA
 le 03/10/2022

Dispositif : juillet 2022 Échelle : 1/600

 Périmètre de la convention  Périmètre opérationnel proposé



© EPORA - Reproductions et diffusion interdites

Échelle : 1/2000

 Périmètre initial de la convention
 Périmètre opérationnel proposé

ANNEXE 3- CALCUL DE LA MINORATION FONCIÈRE – BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

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			
COÛT DE REVIENT DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE	1 100 000 €	- €	1 100 000 €	C		
COÛT DE REVIENT POUR L'EPORA	923 000 €	- €	923 000 €	C1		
Etudes pré-opérationnelles			- C			
Acquisitions	425 000 C		425 000 C			
Frais notariés	18 000 C		18 000 C			
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures	10 000 C		10 000 C			
Travaux en mode direct (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)	440 000 C		440 000 C			
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	30 000 C		30 000 C			
TRAVAUX À LA CHARGE DU CESSIONNAIRE (valeur forfaitaire Toutes Dépenses Confondues HT)*			- C	C2		
DEPENSES PRISES EN CHARGE PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	177 000 €	- €	177 000 €	C3		
Acquisitions et frais notariés ou valeur des biens apportés à l'opération	37 000 C		37 000 C			
Travaux (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, etc.)**	140 000 C		140 000 C			
VALEUR VÉNALE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE À AMÉNAGER	262 100 €	- €	262 100 €	V		
FONCIERS VENDUS PAR L'EPORA***	262 100 €	- €	262 100 €	V1		
Terrain nu U (1 230m²)	86 100 C		86 100 C			
6 Biens immobiliers à réhabiliter (880m² sdp environ)	176 000 C		176 000 C			
FONCIERS VENDUS DIRECTEMENT PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE (SANS PORTAGE EPORA)	- €	- €	- €	V2		
Unité foncière D			- C			
Unité foncière E			- C			
RECETTES DIVERSES	695 500 €	- €	695 500 €	R		
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR L'EPORA	- €	- €	- €	R1		
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA			- C			
Loyers et indemnités à percevoir ou perçues par l'EPORA			- C			
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	695 500 €	- €	695 500 €	R2		
Subventions à percevoir ou perçues	695 500 C		695 500 C			
Loyers et indemnités à percevoir ou perçus			- C			
MINORATIONS FONCIÈRES DE L'EPORA	72 000 €	- €	72 000 €	MINO		
MINORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF ANNEXE 4)	- €	- €	- €	SRU		
DÉFICIT FONCIER :	142 400 €	- €	142 400 €	U=C-V-R-SRU		
Taux de participation au déficit de l'opération	50%			X		
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION AU PRORATA (DXZ)*	72 000 €			M=0%	marge pour aléas	MINO/PR epora
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION PLAFONNÉE EN VALEUR ABSOLUE 15Z*	83 000 €			M'	15%	8% 13%
PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PRÉVISIONNEL DES BIENS PORTÉS PAR L'EPORA À LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	851 000 €	- €	851 000 €	H = C1-R1-MINO		
POUR INFO- PARTICIPATION ESTIMÉE DE LA (OU DES) COLLECTIVITÉ(S) AU DÉFICIT DE REQUALIFICATION FONCIÈRE	70 400 €	- €	70 400 €	P=C-V-R-MINO		
COLLECTIVITÉ A (COMPÉTENTE)	70 400 €	- €	70 400 €	p1 = P-P2		
dont déficit directement assumé par la collectivité sur ses apports de fonciers et travaux	177 000 €	- €	177 000 €	=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***	588 300 €	- €	588 300 €	H-V1+C2		
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- 695 500 €	- €	- 695 500 €	-R2		
COLLECTIVITÉ B (PARTENAIRE FINANCIER):			- €	P2		

*valeurs arrondies au millier d'euros supérieurs
 ** les travaux à la charge du cessionnaire portés 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 successoral est égal à la valeur vénale indiquée et diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire indiqué plus haut

ANNEXE 4- MINORATION SRU

Sans Objet.

ANNEXE 5 - ÉTAT DU STOCK DE LA CEVF TRANSFÉRÉ DANS LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE
L'évolution du périmètre d'intervention entre la CEVF 07E021 et la présente Convention opérationnelle conduit à l'évaluation suivante du stock :

Date	Libellé	Tiers	HT	TTC
Nature Document : Marchés travaux			2 769 €	3 323 €
02/06/2022	MP18/179 6 rue Marceau LE TEIL, sécurisation suite intrusion, murage - parcelle N°BD 402	Archer Entreprises	744 €	893 €
27/07/2021	07E021 - Débroussaillage, pose témoin de fissure, sécurisation	Archer Entreprises	610 €	732 €
07/12/2020	07E021 Pose cadenas et sécurisation parcelles BD375-376	Archer Entreprises	765 €	918 €
27/01/2020	Décondamnation des sites suite séisme	Archer Entreprises	650 €	780 €
Nature Document : Marchés juridiques			4 110 €	4 110 €
19/05/2022	DIA BIANCHET - JACQUEMARD -Marceau- Rédaction de décision de préemption	SENSEI AVOCATS	720 €	864 €
13/01/2022	DIA LE TOULI - Rédaction décision de préemption - 2, rue Marceau	SENSEI AVOCATS	720 €	864 €
07/01/2022	DIA NASRI 2 - Bot Marceau - BD *402 - Rédaction décision de pe préemption	SENSEI AVOCATS	720 €	864 €
29/01/2019	DIA NASRI - Rédaction décision de préemption	SENSEI AVOCATS	660 €	792 €
03/12/2015	Bdc 50 Acompte 1 HONORAIRE DIA THEVENON EMERY	Abalys	630 €	756 €
Nature Document : Impôts fonciers			3 150 €	3 276 €
22/12/2021	07E021 - TF2021 - (3 - 4 194 €) - 13 rue Montant au Château - Le Teil	SIP-E Le Teil		126 €
22/12/2021	07E021 - TF2021 - (3 - 4 194 €) - 6068 rue Montant au Château - Le Teil	SIP-E Le Teil	52 €	52 €
13/09/2021	TF 2021 - (1 - 478 €) - 5 rue Montant au Château - Le Teil (A2019-043) - Réf. cad. BD 382	SIP-E Le Teil	478 €	478 €
30/03/2021	WV05 - ASSURANCE 2021 - GROUPEAMA - 13 rue Montant au Château - 6068 Chemin Montant au	Assur SEVE GARNIER	160 €	160 €
29/03/2021	WV05 ASSURANCE 2021 GROUPEAMA - 5 rue Montant au Château - A2019-043	Assur SEVE GARNIER	320 €	320 €
03/12/2020	TF 2020 (4 - 5 480 €) - 13 rue Montant au Château LE TEIL - A2015-062	SIP-E Le Teil	126 €	126 €
03/12/2020	TF 2020 (4 - 5 480 €) - 6068 rue Montant au Château - LE TEIL - A2015-062	SIP-E Le Teil	52 €	52 €
29/10/2020	TF 2020 - (1 - 478 €) - 5 rue Montant au Château - Le Teil (A2019-043) - Réf. cad. BD 382	SIP-E Le Teil	478 €	478 €
03/09/2020	Regul Assurance 2019 - 5 rue Montant au Château - A2019-043	MMA Assur Seve et Garnier	171 €	171 €
31/08/2020	Regul Assurance 2019 - 13 rue Montant au Château - A2015-062	MMA Assur Seve et Garnier	157 €	157 €
21/04/2020	ASSURANCE 2020 - 13 rue Montant au Château - A2015-062	Descamps d'Haussey et Cie	53 €	53 €
21/04/2020	ASSURANCE 2020 - 5 rue Montant au Château - A2019-043	Descamps d'Haussey et Cie	106 €	106 €
05/12/2019	TF 2019 (3 - 4 194€) - 13 rue Montant au Château - LE TEIL - A2015-062	SIP-E Le Teil	124 €	124 €
05/12/2019	TF 2019 (3 - 4 194€) - 6068 rue Montant au Château - LE TEIL - A2015-062	SIP-E Le Teil	52 €	52 €
19/09/2019	Regul Assurance 2018 - 13 rue Montant au Château - A2015-062	MMA Assur Seve et Garnier	0 €	0 €
23/07/2019	Prorata TF - Acquisition DIA NASRI - A2019-043 - Le 17 juin 2019	Office notarial de la rue de la paix	248 €	248 €
07/05/2019	ASSURANCE 2019 - 13 rue Montant au Château - A2015-062	MMA Assur Seve et Garnier	15 €	15 €
07/11/2018	TF 2018 - (3 - 2 586 €) - 13 rue Montant au Château - Le Teil	SIP-E Le Teil	119 €	119 €
07/11/2018	TF 2018 - (3 - 2 986 €) - 6068 rue Montant au Château - Le Teil	SIP-E Le Teil	48 €	48 €
03/03/2018	ASSURANCE 2018 - 13 rue Montant au Château - A2015-062	MMA Assur Seve et Garnier	15 €	15 €
19/06/2018	Régul. 2017 - 13 rue Montant au Château - A2015-062	MMA Assur Seve et Garnier	15 €	15 €
25/09/2017	TF 2017 - (2 - 166 €) - 13 rue Montant au Château / 6068 Chemin Montant au Château - Le Teil	SIP-E Le Teil	166 €	166 €
30/12/2016	TF 2016 - 13 rue Montant au Château - Le Teil	SIP-E Le Teil	131 €	131 €
04/11/2016	TF 2016 - 13 rue Montant au Château / 6068 Chemin Montant au Château - Le Teil	SIP-E Le Teil	54 €	54 €
14/12/2015	Prorata TF - Acquisition THEVENON Emery - A15-062 du 11 déc. 15	SELARL Ag/Jourdan/Lorbat-	10 €	10 €

Nature Document : Frais de Notaire			10 105 €	11 611 €
20/06/2022 (engagé)	FRAIS s Acquisition DIA JACQUEMARD_BD380_7 rue Montant au Château	Office notarial de la rue de la paix	1 650 €	1 960 €
14/06/2022	Frais de rédaction_Procuracion_acquisition DIA NASRI (BD 402)_A2022-025 - 6 rue Marceau	Office notarial de la rue de la paix	50 €	60 €
01/06/2022	Frais rédaction procuracion pour acquérir_DISTEFANO_A2022-035	Office notarial de la rue de la paix	50 €	60 €
24/02/2022	Frais acquisition tènement DISTEFANO (BD390) (A2022-035)	Office notarial de la rue de la paix	1 486 €	1 771 €
17/01/2022 (engagé)	A2022-025 Frais acquisition_DIA Nasri (BD402) 6 rue Marceau	Office notarial de la rue de la paix	1 504 €	1 909 €
17/01/2022	Frais acquisition DIA TOUILI (BD 399) 2 rue Marceau	SCP Denarie / Ayzac-Deloye	2 000 €	2 000 €
07/03/2019	Frais acquisition DIA NASRI (BD 382) 5 rue montant au Chateau	Office notarial de la rue de la paix	1 273 €	1 521 €
07/11/2015	Frais notaire - EMOULIMENTS DEBOURS DROITS Acquisition DIA Thevenon Emery	SELARI Agil/Jourdan/Lorbat-	1 992 €	2 331 €
Nature Document : Autres dépenses sur foncier			2 308 €	2 587 €
27/06/2022	frais signification AuxilHuis_DIA JACQUEMARD_BD380	SELARI AuxilHuis	344,5 €	413 €
07/02/2022	Frais signification AuxilHuis_DIA NASRI_BD402	SELARI AuxilHuis	367 €	439 €
03/02/2022	Frais signification AuxilHuis_DIA TOUILI_BD399	SELARI AuxilHuis	283 €	340 €
12/02/2019	Frais de signification HUISSIER - DIA NASRI (BD 382)	SELARI AuxilHuis	795 €	853 €
08/12/2016	Frais de demande copie acte EDD (Copro BD 407 - Lots 1 et 2)	Serv Pub Fonc Privas	30 €	30 €
08/03/2016	Frais dote EHF (parcelle BD 407 lots 1 et 2) GENTE	Serv Pub Fonc Privas	12 €	12 €
29/12/2015	Frais demande EHF (Fidy) 2015H15371 DOSSIER 20691 (parcelles BD 612/291/292/405/406/407)	Serv Pub Fonc Privas	72 €	72 €
07/12/2015	Frais de signification décession de préemption THEVENON EMERY	SELARI AuxilHuis	404 €	428 €
Nature Document : Acquisitions foncières			246 300 €	246 300 €
13/06/2022 (engagé)	Axxxx-xxxx Prix Acquisition DIA JACQUEMARD_BD380_7 rue Montant au Château	Office notarial de la rue de la paix	28 300 €	28 300 €
24/02/2022	A2022-035_Prix acquisition tènement DISTEFANO (BD390)	Office notarial de la rue de la paix	55 000 €	55 000 €
17/01/2022	A2022-025_Prix acquisition_DIA NASRI (BD402) 6 rue Marceau	Office notarial de la rue de la paix	27 000 €	27 000 €
17/01/2022	Prox acquisition DIA TOUILI (BD 399) 2 rue Marceau A2022-024	SCP Denarie / Ayzac-Deloye	16 000 €	16 000 €
07/03/2019	Prix acquisition - DIA NASRI (BD 382) 5 rue montant au Chateau	Office notarial de la rue de la paix	35 000 €	35 000 €
20/11/2015	Acquisition DIA Thevenon Emery Parcelles BD 375 376	SELARI Agil/Jourdan/Lorbat-	85 000 €	85 000 €
TOTAL REGLE			268 742 €	271 207 €

Ces montants s'entendent à la date du 1^{er} aout 2022 et restent indicatifs s'agissant de dépenses engagées, non encore validées, sur le périmètre de la Convention ou de dépenses engagées sur le périmètre plus large de la CEVF à rapporter au périmètre de la présente Convention.

ANNEXE 6 - ECHÉANCIER D'AVANCES SPÉCIFIQUE

Sans Objet.

ANNEXE 7 –STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Dans le cadre du présent contrat, chacune des Parties est amenée à traiter les données à caractère personnel et s'engage en conséquence à respecter la réglementation applicable en la matière, et notamment le règlement (EU) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD), ainsi que la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiées à plusieurs reprises (ci-après « la Réglementation »).

Dans le cadre de la présente Convention, les Parties agissent en tant que responsables de traitements conjoints au sens de la Réglementation, elles reconnaissent que la présente Annexe leur est applicable.

Chacune des Parties remettra aux personnes concernées, sur leur demande expresse, un document reprenant les grandes lignes du présent accord sur le sujet de la protection des données personnelles.

De la même manière, chacune des Parties fournira un exemplaire du présent accord à l'autorité de contrôle lorsque cette dernière le lui demande.

Description des traitements :

Les finalités des traitements de données personnelles sont les suivantes :

- 1) l'inventaire du patrimoine foncier de la sphère publique (communes, EPCI, conseils généraux, État, ...) ;
- 2) gestion des études pré-opérationnelles consistant notamment à identifier les propriétaires des biens pouvant faire l'objet de projets en lien avec une action publique de maîtrise foncière et définition des conditions d'acquisition de biens similaires ;
- 3) gestion des projets d'acquisitions et des dossiers d'acquisitions ou de ventes foncières de l'EPORA ;
- 4) gestion administrative des occupants des terrains et immeubles à acquérir ;
- 5) suivi des démarches et des procédures réalisées auprès des occupants et/ou des propriétaires.

Les catégories de personnes concernées par les traitements sont les suivantes :

- ✓ Agents de l'EPORA
- ✓ Agents de l'Administration
- ✓ Notaires
- ✓ Occupants
- ✓ Propriétaires
- ✓ Fournisseurs/Prestataires

Autres (si oui préciser la(es) catégorie(s) de personne(s) concernée(s))

Les catégories de données personnelles concernées sont les suivantes :

- ✓ Données d'identification et coordonnées
- ✓ Situation familiale (indivision, régime matrimoniale, etc.)
- ✓ Formation – Diplômes – accréditations
- ✓ Démarches et procédures accomplies auprès de la personne concernée
- ✓ Offres financières

✓ Situation économique et financière (notamment taxes foncières)

□ Autres (si oui préciser les données)

Rôles respectifs des Parties :

Chacune des Parties est responsable des données à caractère personnel qu'elle collecte et traite au titre de la présente Convention.

Chacune des Parties s'engage à communiquer les informations visées aux articles 13 et 14 du RGPD aux personnes concernées sur les supports qu'elles éditent, qu'ils soient papier ou numériques.

Chaque Partie s'engage à désigner un point de contact au sein de son organisation pour les personnes concernées. Les coordonnées de cette personne sont les suivantes :

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.

- Pour la(es) Collectivité(s): les coordonnées sont indiquées à l'article 10 des conditions particulières de la Convention

En cas de demande d'exercice par une personne concernée d'un de ses droits issus du RGPD, les Parties sont convenues de suivre la procédure suivante :

- En cas de demande reçue par l'EPORA, cette dernière la communiquera à(aux) Collectivités(s) à l'adresse email ci-dessus indiquée et ce sans délai. La(es) Collectivité(s) transmettra à l'EPORA les éléments en sa possession. L'EPORA répondra directement à la demande de la personne concernée, en mettant la(es) Collectivité(s) en copie de la réponse formulée.

- En cas de demande reçue par la(es) Collectivités(s), cette(ces) dernière(s) la communiquera(ont) à l'EPORA à l'adresse email suivante dpd@epora.fr, et ce sans délai. L'EPORA transmettra à(aux) Collectivités(s) les éléments en sa possession. La(es) Collectivités répondra(ont) directement à la demande de la personne concernée, en mettant l'EPORA en copie de la réponse formulée.

Chacune des Parties s'engage à ce que les contrats conclus avec des sous-traitants soient conformes aux exigences de l'article 28 du RGPD.

Engagements réciproques des Parties :

En tant que responsables conjoints des traitements, chacune des Parties s'engage envers l'autre :

- à s'interdire de transférer les données à caractère personnel en dehors de l'Union Européenne sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie ;

- à traiter les données à caractère personnel conformément aux finalités décrites dans le présent contrat ;

- à ne pas conserver les données personnelles au-delà de ce qui serait nécessaire au regard des finalités des traitements ;

- à préserver la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel et notamment à empêcher que les données à caractère personnel ne soient déformées, endommagées ou

communiquées à des tiers sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie. De manière plus générale, chacune des Parties s'engage à prendre l'ensemble des mesures d'ordre technique et organisationnel appropriées pour garantir un niveau de sécurité adapté au risque existant ;

- à notifier à l'autre Partie toute violation de données entendue comme toute violation de la sécurité entraînant, de manière accidentelle ou illicite, la destruction, la perte, l'altération, la divulgation non autorisée de données à caractère personnel ou l'accès non autorisé aux données à caractère personnel. Cette notification devra intervenir par email dès que possible et au maximum dans un délai de vingt-quatre (24) heures à compter de la prise de connaissance de ladite violation de données. Chacune des Parties s'engage à mettre en place toutes mesures correctives nécessaires afin de mettre un terme à la violation de données et d'en limiter les conséquences et la récurrence ;

- à assister l'autre Partie dans le cadre de la gestion des demandes des personnes concernées pour l'exécution des droits qui leur sont conférés par la réglementation applicable en matière de protection des données personnelles, notamment droit d'accès, de rectification, d'effacement, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données ;

- à mettre à disposition de l'autre Partie les informations nécessaires pour démontrer le respect des présentes obligations et permettra à l'autre Partie de réaliser – à ses frais – des audits pour s'assurer du respect du présent article ;

- à coopérer activement avec l'autre partie en cas de contrôle et/ou demande de(s) autorité(s) de contrôle.