

## CONVENTION OPERATIONNELLE

### ENTRE LA COMMUNE DE PANISSIERES LA COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ EST

### ET L'EPORA

### (Ilot DUTEL – 42G124)

#### D'une part,

**La Commune de PANISSIERES** représentée par **Monsieur Christian MOLLARD**, Maire, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du **XXXXX**

Ci-après désignée par « **la Commune** »,

**La Communauté de Communes Forez-Est** représentée par **son Président, Monsieur Pierre VERICEL** dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du **.XXXX**

Ci-après désignée par « **l'EPCI** »,

Lorsque des éléments de la convention concernent la Commune et/ou la Communauté de Communes/Agglomération, elles sont désignées 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°23/56 du Conseil d'administration de l'EPORA en date du **03 mars 2023**, approuvée le **10 mars 2023** 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 .....	5
Article 5 – Le projet foncier – Description de l’état futur du foncier requalifié .....	5
Article 6 – Durée de la convention .....	6
Article 7 - Coût de revient prévisionnel de l’assiette foncière requalifiée .....	6
Article 8 – Minorations foncières octroyées et prix de vente contractuel prévisionnels .....	6
Article 9 – Éléments justificatifs des valeurs des fonciers requalifiés .....	7
Article 10 – Gestion des données personnelles .....	7
<b>CLAUSES GÉNÉRALES</b>	<b>8</b>
Article 11 - L’objet général de la convention .....	8
Article 12 – Durée de la convention et du portage .....	8
Article 13 – Engagements de vendre et d’acquérir .....	9
Article 14 - Respect de la destination des unités foncières cédées.....	9
Article 15 –Prix de vente contractuel de l’assiette foncière mobilisée .....	10
Article 16 - Application de minorations foncières sur déficit de requalification.....	10
Article 17- Application de minorations foncières en faveur du logement locatif social (SRU) .....	11
Article 18 – Modalités particulières applicables en cas de ventes partielles de l’assiette foncière .	11
Article 19 - Substitution de la collectivité compétente par un tiers .....	11
Article 20 - Modalités de paiement – Versement des avances – Solde de l’opération .....	13
Article 21 – Intéressement au prix - retour à meilleure fortune .....	15
Article 22 – Mobilisation des subventions publiques .....	15
Article 23 – Communication et gouvernance .....	15
Article 24 –Constatation de bonne fin, résiliation, clause pénale et litiges .....	17
Article 25 –Hiérarchie et valeur contractuelle des pièces.....	18
<b>ANNEXE 1 – MODALITÉS DE LA COOPÉRATION TECHNIQUE</b>	<b>19</b>
<b>ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE L’ASSIETTE FONCIÈRE</b>	<b>25</b>
<b>ANNEXE 3- CALCUL DE LA MINORATION FONCIÈRE – BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL</b>	<b>28</b>
<b>ANNEXE 4- MINORATION SRU</b>	<b>29</b>
<b>ANNEXE 5 – ÉTAT DU STOCK DE LA CEVF TRANSFÉRÉ DANS LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXE 6 – ECHÉANCIER D’AVANCES SPÉCIFIQUE</b>	<b>31</b>
<b>ANNEXE 7 –STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES</b>	<b>32</b>

## 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**

Après avoir conduit une étude de faisabilité, dans le cadre d'une Convention d'Etude et de Veille Foncière, la Commune de Panissières, inscrite dans le programme PVD de la CCFE, sollicite l'EPORA pour requalifier un ancien site industrie

La Commune de Panissières sollicite l'EPORA pour requalifier un ancien site industriel afin de permettre la création d'une école maternelle et la construction de 3 immeubles d'habitations représentant 33 logements au total, dont 10 logements locatifs sociaux.

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.

L'EPCI est la collectivité partenaire pour cette opération.

Les Biens acquis seront aménagés pour permettre la réalisation d'un programme **de logements dont 10 logements locatifs sociaux répartis en 3 immeuble de logements collectifs ainsi qu'un équipement public scolaire.**

*Nombre de Logements : 33*

*Dont nombre de logements sociaux : 10*

*Surface de plancher économique, dont commerce : 0*

*Programme des équipements publics et surface de plancher associées : 1 634 m<sup>2</sup>*

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

→ **Petites Villes de Demains**

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

La présente convention opérationnelle vise à poursuivre l'action foncière débutée dans le cadre d'une convention distincte « 42G091- rue Denis Boulanger et rue Paul Bert et libellé » du 10 juin 2021.

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 22 décembre 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 5 099 m<sup>2</sup> et comprend un ancien site industriel servant de stockage ainsi que des maisons d'habitations et dépendances.

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 :

*Citer le titre de l'axe d'intervention du PPI auquel il est fait référence :*

- Répondre aux différents besoins de logements

La Stratégie rurale est-elle applicable : NON

## **ARTICLE 5 – LE PROJET FONCIER – DESCRIPTION DE L'ÉTAT FUTUR DU FONCIER REQUALIFIÉ**

L'ensemble des biens immobiliers seront désamiantés, déconstruits, démolis et dépollués afin de permettre la création d'immeuble de logements et la création d'un équipement public scolaire.



- Taux de participation de l'EPORA au déficit : 45 %
- Montant prévisionnel de minoration : 434 000 € HT, soit une minoration plafonnée à 500 000 € HT par application de 15% de dérive du déficit. (Valeurs arrondies au millier d'euros supérieur)

*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 minorations foncières attribuées au projet foncier, est de :

**937 000 € HT**

### ARTICLE 9 - ÉLÉMENTS JUSTIFICATIFS DES VALEURS DES FONCIERS REQUALIFIÉS

La valeur vénale estimée des biens requalifiés est égale à : 408 000 € HT

Cette valeur a été établie en considération de :

80 €/m<sup>2</sup> pour du terrain nu urbanisable.

### 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](mailto:dpd@epora.fr) ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.
- Pour la Mairie de PANISSIERES : Son Délégué à la Protection des Données Mme Christelle GIRARD, joignable à l'adresse suivante [compta@panissieres.fr](mailto:compta@panissieres.fr), ou par voie postale à l'adresse : Rue Denis Boulanger - 42360 PANISSIERES.
- Pour Forez Est Communauté de Communes : sa Déléguée à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante : [rgpd@forez-est.fr](mailto:rgpd@forez-est.fr) voie postale à l'adresse Communauté de Communes de Forez-Est- :13 Avenue Jean Jaurès – BP 13 6 42110 FEURS.



## **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.

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 défaillerait.

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



#### 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 tiers 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.





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 – INTÉRESSEMENT 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 événement 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 avale 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,**

**Monsieur Christian MOLLARD**

**Pour l'EPCI  
le Président,**

**Monsieur Pierre VERICEL**

**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'acquiescer 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'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*

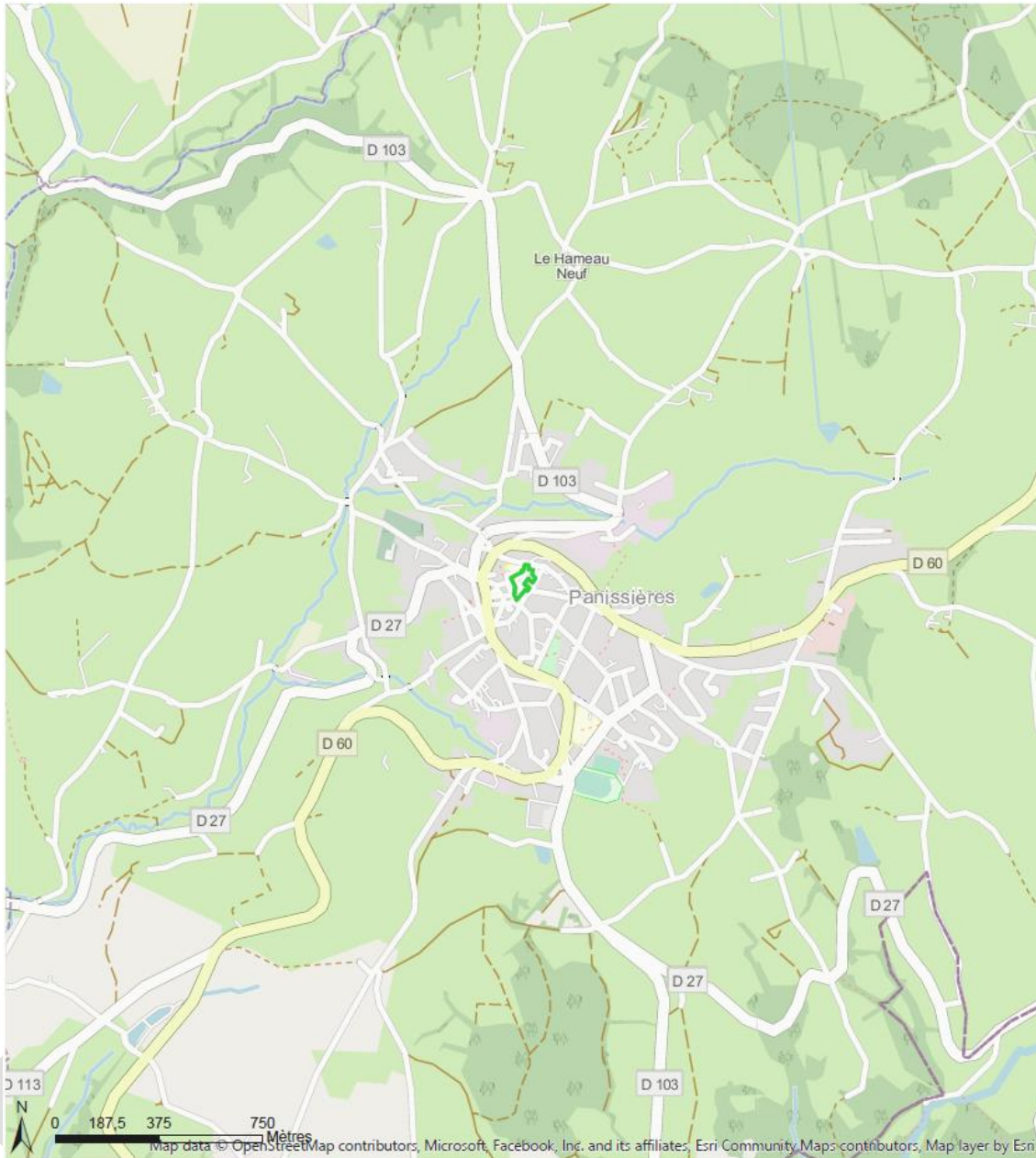
Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet d'une Convention de transfert de gestion à l'une des collectivités signataires, qui réalise, pour le compte de l'EPORA, la garde des immeubles, les travaux courant d'entretien, la gestion du voisinage, le maintien d'actif et la gestion des occupants 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 sous-traiter 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

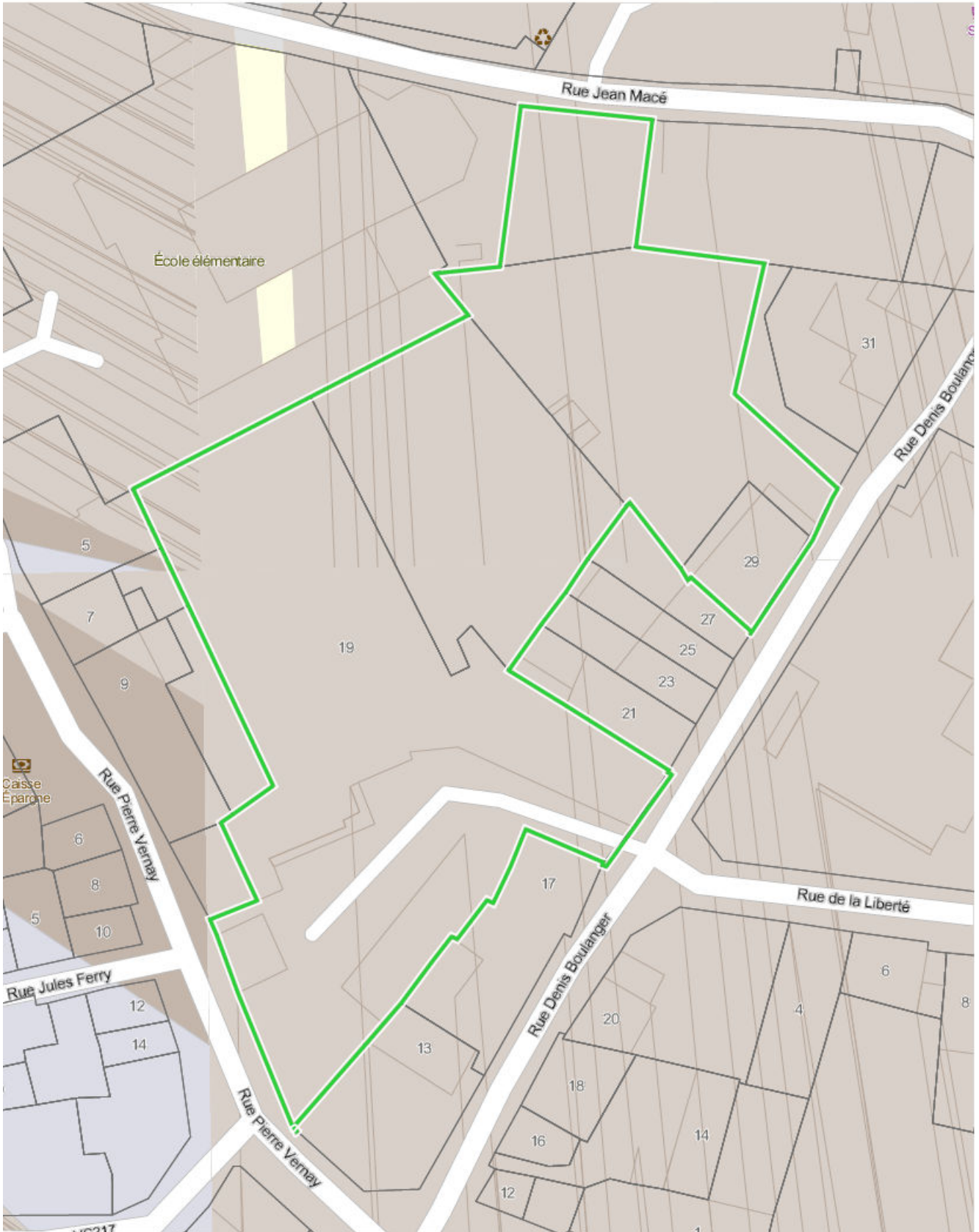
**ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE**



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite  
Document : export\_cartes\_conventions\_2021  
AutoConv - décembre 2022  
Sources : EPORA - I.G.N.

Avenant

**EPORA** Établissement public foncier  
Au cœur de la région  
Auvergne-Rhône-Alpes  
**Périmètre de l'opération 42G124**  
**Panissières : Ilot DUTEL**



EPORA - Reproduction et diffusion interdite

0 5 10 20  
Mètres

Map data © OpenStreetMap contributors,  
Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates,  
Esri Community Maps contributors, Map  
layer by Esri - EPORA - I.G.N.

Périètre de la convention

Périètre opérationnel proposé





© EPORA - Reproduction et diffusion interdite  
Édité le 10 décembre 2022  
Données SHG - EPORA - I.G.N. - CEREMA - DGFIP  
Plan de zonage - VNF - 1/25000

Échelle 1:500



42G124\_PANISSIERES\_Convention Opérationnelle

 Périmètre initial de la convention  
 Périmètre opérationnel proposé

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
542-200668894-20230329-20230302903-DE

Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 04/04/2023



**ANNEXE 4- MINORATION SRU**

---

PROJET

**ANNEXE 5 – ÉTAT DU STOCK DE LA CEVF TRANSFÉRÉ DANS LA CONVENTION  
OPÉRATIONNELLE**

**L'évolution du périmètre d'intervention entre la CEVF et la présente Convention  
opérationnelle conduit à l'évaluation suivante du stock :**

NATURE	MONTANTS (€ HT)
<b>CHARGES</b>	
Acquisitions foncières – prix d'achat	
-	
-	
-	
Travaux réalisés (TUMS, travaux d'entretien, études techniques)	
-	
-	
-	
Coût de gestion	
-	
-	
-	
<b>PRODUITS</b>	
Loyers et indemnités	
-	
-	
-	
Subventions	
-	
-	
-	
Cession	
-	
-	
-	
<b>Pour mémoire non repris dans la Convention opérationnelle</b>	
Études pré-opérationnelles	
-	
-	
-	

Ces montants s'entendent à la date du ..... 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 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



- 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.