

 <p>Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 <p>VILLE DE MONTBRISON</p>	 <p>Loire FOREZ Agglo</p>	Convention n°42G111 Page 1/38
---	---	--	---

CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE LA COMMUNE DE MONTBRISON,
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LOIRE FOREZ

ET L'EPORA

(OPAH-RU 42G111)

D'une part,

La Commune de Montbrison, représentée par son maire, Christophe BAZILE, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du 17 janvier 2023.

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

La Communauté d'agglomération Loire Forez représentée par son Vice-Président, **Olivier JOLY**, dûment habilité à signer la présente Convention par Arrêté de déport de Monsieur Christophe BAZILE Président de Loire Forez Agglomération, en date du 26 janvier 2023.

Ci-après désignée par « **la collectivité partenaire** »,

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° 22-32 du Conseil d'administration de l'EPORA en date du 04 mars 2022, approuvée le 8 mars 2022 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	8
Article 7 - Coût de revient prévisionnel de l'assiette foncière requalifiée	8
Article 8 – Minorations foncières octroyées et prix de vente contractuel prévisionnels	8
Article 9 – Éléments justificatifs des valeurs des fonciers requalifiés	9
Article 10 – Gestion des données personnelles	10
CLAUSES GÉNÉRALES	11
Article 11 - L'objet général de la convention	11
Article 12 – Durée de la convention et du portage	11
Article 13 – Engagements de vendre et d'acquérir	12
Article 14 - Respect de la destination des unités foncières cédées.....	12
Article 15 –Prix de vente contractuel de l'assiette foncière mobilisée	13
Article 16 - Application de minorations foncières sur déficit de requalification.....	13
Article 17- Application de minorations foncières en faveur du logement locatif social (SRU)	14
Article 18 – Modalités particulières applicables en cas de ventes partielles de l'assiette foncière .	14
Article 19 - Substitution de la collectivité compétente par un tiers	14
Article 20 - Modalités de paiement – Versement des avances – Solde de l'opération	16
Article 21 – Intéressement au prix - retour à meilleure fortune	18
Article 22 – Mobilisation des subventions publiques	18
Article 23 – Communication et gouvernance	18
Article 24 –Constatation de bonne fin, résiliation, clause pénale et litiges	20
Article 25 –Hiérarchie et valeur contractuelle des pièces.....	21
ANNEXE 1 – MODALITÉS DE LA COOPÉRATION TECHNIQUE	22
ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE	28
ANNEXE 3- CALCUL DE LA MINORATION FONCIÈRE – BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL	31
ANNEXE 4- MINORATION SRU	33
ANNEXE 5 – ÉTAT DU STOCK DE LA CEVF TRANSFÉRÉ DANS LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE	34
ANNEXE 6 – ECHÉANCIER D'AVANCES SPÉCIFIQUE	35
ANNEXE 7 –STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES	36

  	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n°42G111 Page 3/38
--	--------------------------------------	---

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.

	 	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	Convention n°42G111 Page 4/38
---	--	--	---

CLAUSES PARTICULIÈRES

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

Dans le cadre du dispositif *Action Cœur de ville*, la commune de Montbrison a réalisé une étude pré opérationnelle pour définir et programmer une stratégie de revitalisation de son centre-ville. Cette démarche intègre un volet habitat qui lui permet de mettre en place une OPAH-RU notamment sur trois îlots du centre-ville. Son objectif est de restructurer ces îlots pour améliorer l'habitat, produire de nouveaux logements adaptés aux modes de vie d'aujourd'hui et redynamiser les rez-de-chaussée commerciaux non adaptés aux activités commerciales.

Les trois îlots concernés par cette OPAH-RU sont situés rue St Jean, rue du marché et rues Martin Bernard / Victor Laprade.

La commune de Montbrison sollicite l'EPORA pour une intervention opérationnelle sur ces trois îlots

Pour mener à bien son projet, la commune de Montbrison envisage d'engager une démarche de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans le cadre de cette OPAH-RU afin d'obtenir la maîtrise foncière de biens à démolir et à réhabiliter. Elle souhaite réaliser directement la première phase de cette démarche, avec l'appui de son Assistance à Maîtrise d'ouvrage (cabinet Khôra Avocat) qui sera relayée par la suite par l'EPORA dans les éventuelles expropriations nécessaires.

L'EPORA est d'ores et déjà investi dans une veille foncière sur les îlots concernés dans la perspective de réaliser des acquisitions foncières amiables. Sa mission opérationnelle se poursuivra par le désamiantage, la déconstruction, le curage et la démolition partielle de certains bâtiments. Cette requalification foncière complexe doit permettre de libérer du foncier pour produire de nouveaux logements, des espaces de stationnement, des accès piétonniers et réhabiliter les bâtiments conservés.

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 mixte de logements et de plusieurs commerces (minimum de 300 m² SDP) envisagés comme suit :

- Sur l'îlot St Jean – Opération 1 - parcelles BK 169 + BK 171 :
 - o 3 Logements sur 300 m² SDP à rénover pour 1 maison de ville + 1 T3 + 1 T4
 - o 1 commerce sur 75 m² à rénover
- Sur l'îlot St Jean – Opération 2 – Parcelles BK 169 + BK 177 + BK 872 –
 - o 7 Logements sur 757 m² de SDP pour 3 maisons de ville + 4 T5 (Réhabilitation ou construction neuve partielle)
 - o 2 commerces sur 152 m²
- Sur l'îlot Martin Bernard – Parcelles BK 459 + BK 550 + BK 551
 - o 8 Logements sur 500 m² - 4 T3 + 4 T4
 - o 2 commerces sur 132 m²

	 	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	Convention n°42G111 Page 5/38
---	--	--	---

L'enjeu de ce programme est le renouvellement et l'amélioration de l'habitat dans le centre-ville et la revitalisation des commerces en rez-de-chaussée. La démarche vise à valoriser le patrimoine et le paysage et requalifier les espaces publics.

Nombre de Logements : 18

Dont nombre de logements sociaux : 0

Surface de plancher économique, dont commerce : 360 m²

Programme des équipements publics et surface de plancher associées : 0

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

- ➔ Dispositifs Anah ou Quartier Prioritaire de la Ville
- ➔ Action Cœur de Ville

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

La commune de Montbrison a réalisé dans le cadre du dispositif « action cœur de ville » un diagnostic de son territoire et une étude de définition et de programmation d'une stratégie de revitalisation du centre-ville en 2019 et 2020. Cette stratégie a été formalisée par l'avenant à la convention Action Cœur de Ville Montbrison signé en mars 2020.

Celle-ci comprend un volet complémentaire habitat qui correspond à une étude de faisabilité pré opérationnelle sur les 3 ilots sélectionnés dans la perspective de l'OPAH-RU qui a été réalisé par les BE suivants : Benoit Baduel Consultant.

La présente convention opérationnelle vise à poursuivre l'action foncière débutée dans le cadre d'une convention distincte, la convention de veille et de stratégie foncière n° 42G108 sur la commune de Montbrison signée le 02/02/2022 par la commune, Loire Forez agglomération et l'EPORA.

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 (date de l'extrait des engagements et du stock) 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.

Il n'y a pas de dépenses engagées sur cette 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 1892 m² (à vérifier) et comprend du bâti ancien dégradé en centre-ville composés de logements habités et vacants et de locaux commerciaux bien souvent en mauvais état.

Le périmètre consiste principalement en :

- Un centre urbain dense

Sur l'îlot Martin Bernard / Victor Laprade, l'immeuble situé sur la parcelle BK 550 est repéré en catégorie C1 du SPR (site patrimonial remarquable) de Montbrison. L'OPAH-RU portée par la ville vise notamment à restaurer et mettre en valeur ce bâtiment remarquable.

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 :

- 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

L'état final souhaité de livraison du foncier requalifié : Immeubles à conserver, à démolir, à réhabiliter en étant le plus précis possible ;

ILOT 1 : RUE SAINT-JEAN OPÉRATION 1 FONCIER, DÉMOLITION, SURFACES

25 RUE SAINT JEAN - 000 BK 171 (NON VISITÉ)
 7 RUE DES PÉNITENTS - 000 BK 169 (NON VISITÉ)



ILOT 1 : RUE SAINT-JEAN
**OPÉRATION 2
 FONCIER, DÉMOLITION, SURFACES**

15 RUE SAINT JEAN - 000 BK 183 (NON VISITÉ)
 17 RUE SAINT JEAN - 000 BK 872 (NON VISITÉ)
 9 RUE DES PÉNITENTS - 000 BK 177 (NON VISITÉ)

Démolition (SDP approximative)

BK 872 : 250 m²
 BK 177 : 110 m²

Remembrement et transfert foncier

BK 872 + BK 177 + BK 183 : remembrement

Surfaces après transfert foncier (SDP approximative)

Surface plateau brut : 1010 m²

SDP totale (approximative) : 909 m²

BK 183 : visite non réalisée, proposition à préciser selon visite.
 BK 872 : visite non réalisée, proposition à préciser selon visite.
 BK 177 : visite non réalisée, proposition à préciser selon visite.


ILOT 3 : RUE MARTIN BERNARD
**OPÉRATION 1
 FONCIER, DÉMOLITION, SURFACES**

7 RUE MARTIN BERNARD - 000 BK 549
 5 RUE MARTIN BERNARD - 000 BK 550 (NON VISITÉ)
 17 RUE VICTOR LAPRADE - 000 BK 551 (NON VISITÉ)

Démolition (SDP approximative)

BK 551 : 200 m²

Remembrement et transfert foncier

BK 549 + BK 551 + BK 550 : remembrement

Surfaces après transfert foncier (SDP approximative)

Surface plateau brut : 857 m²

SDP construction neuve (approximative) : 140 m²

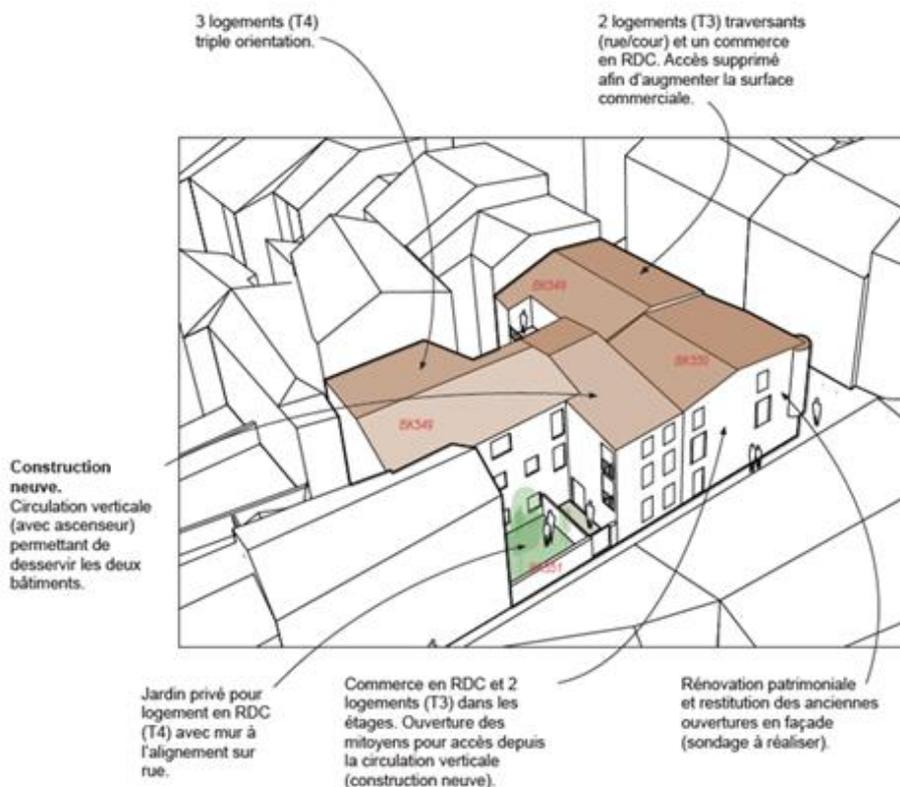
SDP rénovation (approximative) : 632 m²

SDP totale (approximative) : 772 m²

BK 551 : visite non réalisée, proposition à préciser selon visite.
 BK 550 : visite non réalisée, proposition à préciser selon visite.



Construction neuve



ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La Convention est conclue pour une durée de 6 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 : 2 107 000 € 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 : 862 000€ HT, plafonnée à 732 000 € HT.

La minoration est ici limitée au coût de l'opération déduction faite des acquisitions foncières.
 (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 :

1 375 000 € HT

ARTICLE 9 - ÉLÉMENTS JUSTIFICATIFS DES VALEURS DES FONCIERS REQUALIFIÉS

La valeur vénale estimée des biens requalifiés est égale à : 383 200 € HT

Cette valeur a été établie en considération de :

Des Surfaces de Plancher (SDP) prévisionnelle pour les 18 logements et les 5 commerces prévus.

La SDP correspondant à des plateaux à réhabiliter est valorisée à 200 € / m² sur la base de comparaisons avec des transactions locales.

La valeur vénale estimée se décompose ainsi :

Unité foncière Ilot St Jean- Opé 1	75 000 €
Unité foncière Ilot St Jean - Opé 2	181 800 €
Unité foncière Ilot Martin Bernard	126 400 €

  	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n°42G111 Page 10/38
--	--------------------------------------	--

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 Loire Forez agglomération et la Ville de Montbrison : le Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@loireforez.fr ou par voie postale à l'adresse : Délégué à la protection des données, Loire Forez agglomération, 17 boulevard de la Préfecture.

	 	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n°42G111 Page 11/38
---	--	--------------------------------------	--

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, 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.

	 	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	Convention n°42G111 Page 12/38
---	--	--	--

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.

	 	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	Convention n°42G111 Page 13/38
---	--	--	--

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’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

	 	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n°42G111 Page 14/38
---	--	--------------------------------------	--

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.

	 	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	Convention n°42G111 Page 15/38
---	--	--	--

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.

 <p>Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	<p>Convention n°42G111</p> <hr/> <p>Page 16/38</p>
---	--	--	--

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 règlementaires 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 ;

	 	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	Convention n°42G111 Page 17/38
---	--	--	--

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 assujéti 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 - 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 l'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 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 ;

	 	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	Convention n°42G111 Page 20/38
---	--	--	--

- 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 6 et 12 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.

  	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n°42G111 Page 21/38
--	--------------------------------------	--

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 22/2/2023.

En 1 exemplaire original par signataire.

**Pour la Commune
le Maire,**

DocuSigned by:

340301F5698D40D...

Christophe BAZILE

**Pour l'EPCI
Le Vice-Président,**

DocuSigned by:

EDFDB7049C3F458...

Olivier JOLY

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

DocuSigned by:

EBC60336457847D...

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 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

	 	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	Convention n°42G111 Page 24/38
---	--	--	--

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.

	 	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	Convention n°42G111 Page 25/38
---	--	--	--

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**.

  	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n°42G111 <hr/> Page 27/38
--	--------------------------------------	--

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

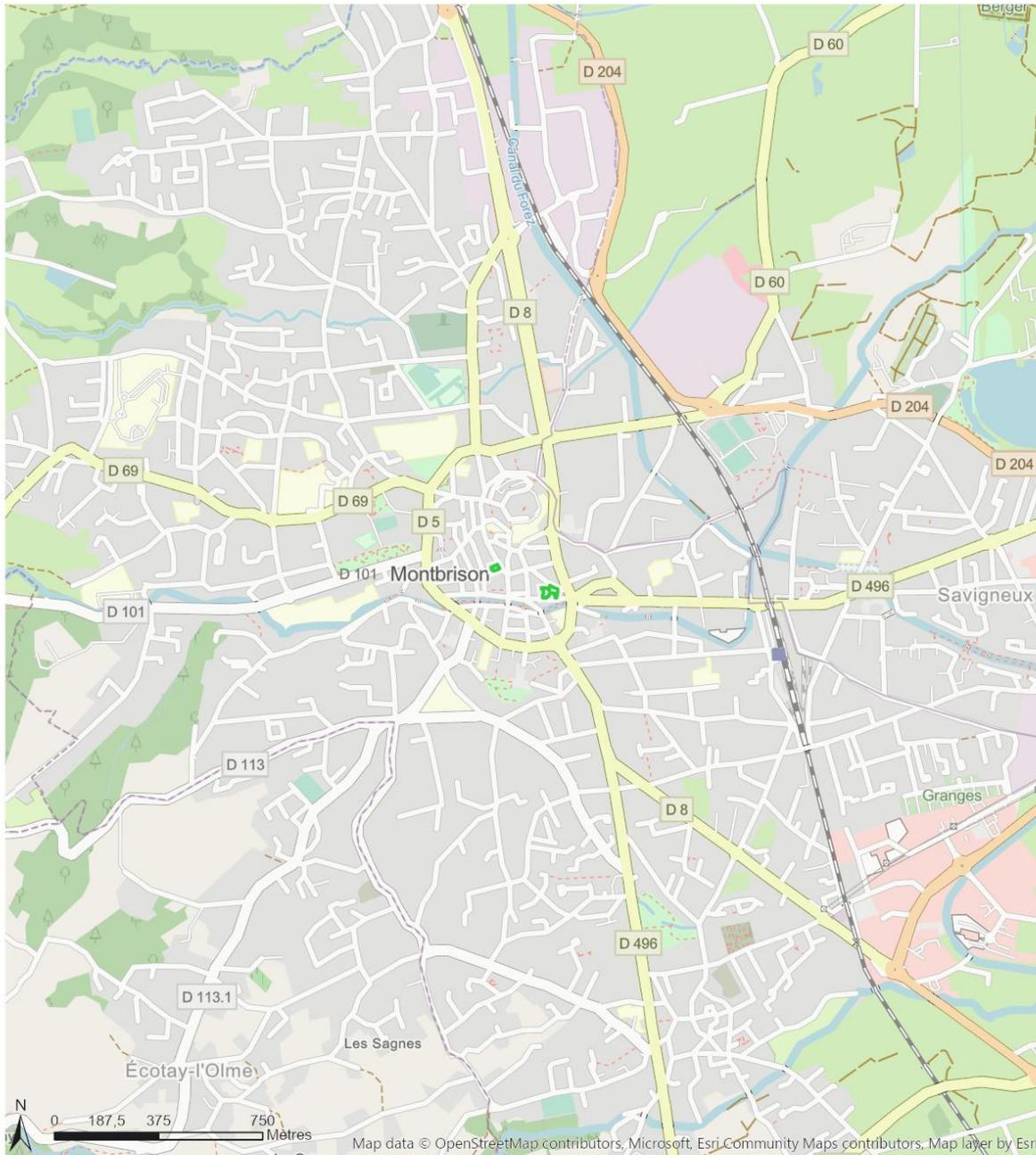
Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet d'une Convention de transfert de gestion à l'une des collectivités signataires, qui réalise, pour le compte de l'EPORA, la garde des immeubles, les travaux courant d'entretien, la gestion du voisinage, le maintien d'actif et la gestion des occupants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

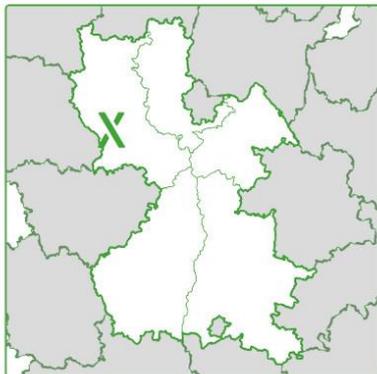
ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Esri Community Maps contributors. Map layer by Esri

© EPORA - Reproduction et diffusion interdite
Document : export_cartes_conventions_2021
AutoConv - janvier 2022
Sources : EPORA - I.G.N.

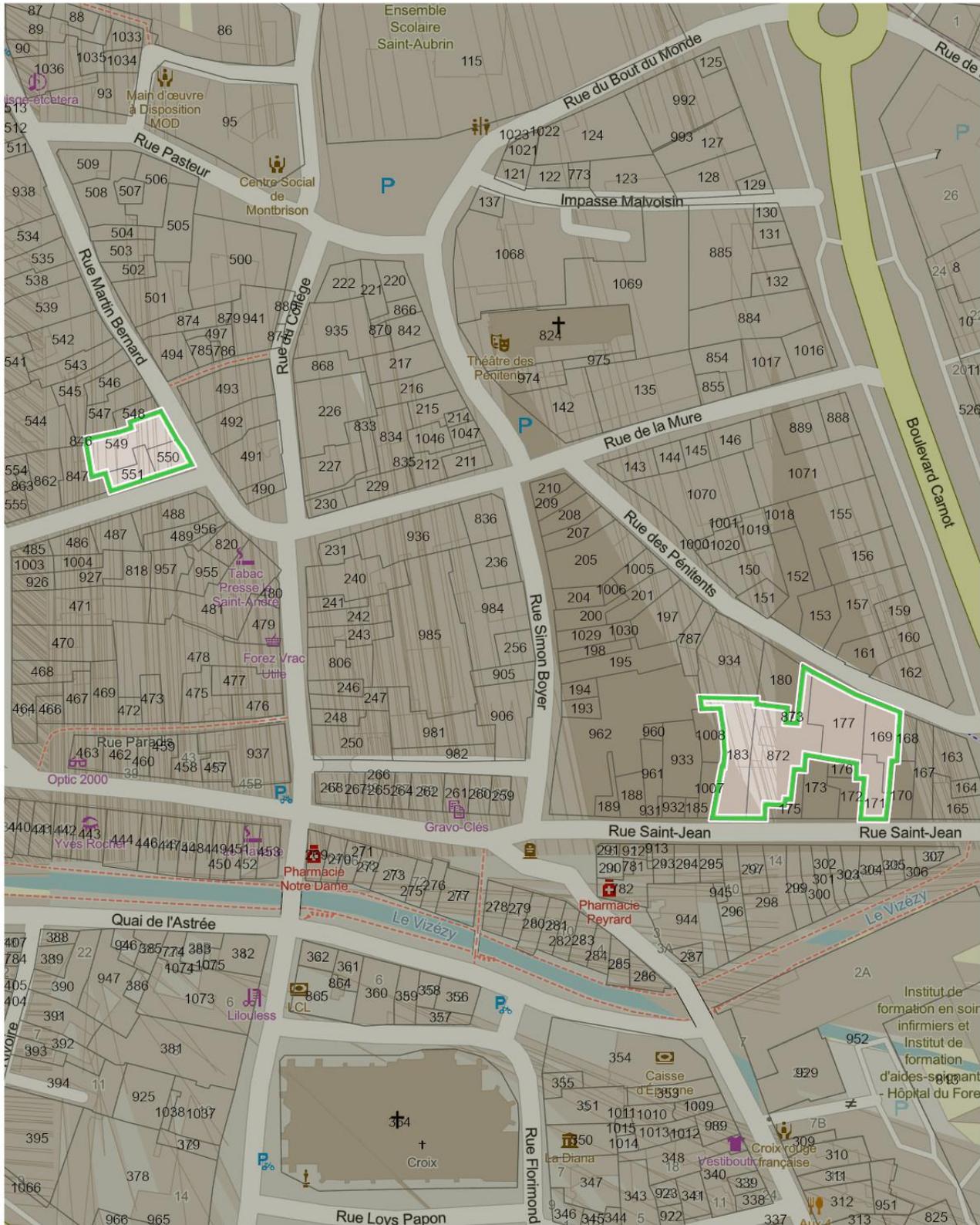
 Avenant



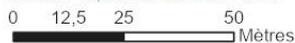
EPORA Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

Périmètre de l'opération 42G111

Montbrison : OPAH RU MONTBRISON



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Esri, Community Maps contributors, Map layer by Esri - EPORA - I.G.N.

sigadmin - janvier 2022 Échelle : 1:1437

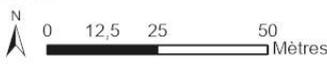
Périmètre de la convention

Périmètre opérationnel proposé



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite
agglomération janvier 2022
Données SIG : EPORA - LG.N. - CEREMA - DGF-IP
Point de plan : Eau France - IGN

Echelle 1 : 400'



- ▭ 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 ELIGIBLES À LA MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION	TOTAL	
COÛT DE REVIENT DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE	2 107 000 €	- €	2 107 000 €	C
COÛT DE REVIENT POUR L'EPORA	2 107 000 €	- €	2 107 000 €	C1
Etudes pré-opérationnelles			- €	
Acquisitions	1 375 000 €		1 375 000 €	
Frais notariés	88 000 €		88 000 €	
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures	14 000 €		14 000 €	
Travaux en moa directe (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)	580 000 €		580 000 €	
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	50 000 €		50 000 €	
TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE (valeur forfaitaire Toutes Dépenses Confondues HT)**			- €	C2
DÉPENSES PRISES EN CHARGE PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	- €	- €	- €	C3
Acquisitions et frais notariés ou valeur des biens apportés à l'opération			- €	
Travaux (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, etc.)**			- €	
VALEUR VÉNALE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE À AMÉNAGER	383 200 €	- €	383 200 €	V
FONCIERS VENDUS PAR L'EPORA****	383 200 €	- €	383 200 €	V1
Unité foncière Ilot St Jean - Opé 1	75 000 €		75 000 €	
Unité foncière Ilot St Jean - Opé 2	181 800 €		181 800 €	
Unité foncière Ilot Martin Bernard	126 400 €		126 400 €	
FONCIERS VENDUS DIRECTEMENT PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE (SANS PORTAGE EPORA)	- €	- €	- €	V2
Unité foncière D			- €	
Unité foncière E			- €	
RECETTES DIVERSES	- €	- €	- €	R
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR L'EPORA	- €	- €	- €	R1
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA			- €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçues par l'EPORA			- €	
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	- €	- €	- €	R2
Subventions à percevoir ou perçues			- €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçus			- €	
MINORATIONS FONCIÈRES DE L'EPORA	732 000 €	- €	732 000 €	MINO
MINORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF ANNEXE 4)			- €	SRU
DÉFICIT FONCIER :	1 723 800 €	- €	1 723 800 €	D = C - V - R - SRU
Taux de participation au déficit de l'opération	50%			%
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION AU PRORATA (DXZ)*	862 000 €			M=D.Z
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION PLAFONNÉE EN VALEUR ABSOLUE	732 000 €			M'
PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PRÉVISIONNEL DES BIENS PORTÉS PAR L'EPORA À LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	1 375 000 €	- €	1 375 000 €	H = C1-R1-MINO
POUR INFO: PARTICIPATION ESTIMÉE DE LA (OU DES) COLLECTIVITÉ(S) AU DÉFICIT DE REQUALIFICATION FONCIÈRE	991 800 €	- €	991 800 €	P=C-V-R-MINO
COMMUNE DE MONTBRISON (COMPÉTENTE - CESSIONNAIRE DU FONCIER)	991 800 €	- €	991 800 €	P1 = P-P2
dont déficit directement assumé par la collectivité sur ses apports de fonciers et travaux	- €	- €	- €	=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***	991 800 €	- €	991 800 €	H-V1+C2
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- €	- €	- €	-R2
			- €	P2

* valeurs arrondies au millier d'euros supérieur

** les travaux à la charge du cessionnaire portant sur des biens apportés par la collectivité et qui ne seront pas vendus par l'EPORA sont comptabilisés dans la rubrique "Dépenses prises en charge par la collectivité"

*** en cas de vente à la valeur vénale. Cette somme est augmentée ou diminuée de l'écart de valeur entre la valeur vénale (diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire le cas échéant) et le prix de vente au tiers désigné le cas échéant

**** en cas de travaux réalisés par le cessionnaire, le prix de vente au cessionnaire est égal à la valeur vénale indiquée ici diminuée des travaux réalisés par le cessionnaire indiqué plus haut

Le plafond de la minoration foncière de 732 000 € correspond ici au coût de l'opération déduction faite des acquisitions.

ECHÉANCIER TECHNIQUE ET FINANCIER

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Acquisitions						
			Démolition			
				A	C	Cl

A = avance de remboursement de la collectivité ; C = cession à un tiers ; Cl = cession à la collectivité

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p> <p>VILLE DE MONTBRISON</p> <p>Loire FOREZ Agglo</p>	<p>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</p>	<p>Convention n°42G111</p> <hr/> <p>Page 33/38</p>
--	---	--

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 et la présente Convention
opérationnelle conduit à l'évaluation suivante du stock :**

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

  	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n°42G111 <hr/> Page 35/38
--	--------------------------------------	--

ANNEXE 6 – ECHÉANCIER D’AVANCES SPÉCIFIQUE

Sans objet.

 <p>Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	<p>Convention n°42G111</p> <hr/> <p>Page 36/38</p>
---	--	--	--

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

  	<h1>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</h1>	Convention n°42G111 Page 37/38
--	--	--

- ✓ 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) Collectivité(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 ;

  	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n°42G111 Page 38/38
--	--------------------------------------	--

- 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.

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 594C1DA2C99440758FAF70A263BA860C

État: Complétée

Objet: Complétez avec DocuSign : Convention Opérationnelle - 42G111 - OPAH-RU-Montbrison.pdf

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 38

Signatures: 3

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 5

Paraphe: 0

Fatima ZENNAF - EPORA

Signature dirigée: Activé

2 AVENUE GRUNER

Horodatage de l'enveloppe: Activé

CS32902

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

SAINT ETIENNE, France 42029

fatima.zennaf@epora.fr

Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Fatima ZENNAF - EPORA

Emplacement: DocuSign

01 février 2023 | 14:37

fatima.zennaf@epora.fr

Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Kévin BRUN

Complétée

Envoyée: 01 février 2023 | 14:49

kevinbrun@loireforez.fr

Consultée: 01 février 2023 | 15:04

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

En utilisant l'adresse IP: 86.248.15.217

Signée: 15 février 2023 | 16:37

Divulgarion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 01 février 2023 | 15:04

ID: 09622fbd-8da6-43ea-9110-2b4ea808d043

Christophe BAZILE

DocuSigned by:
Christophe BAZILE
340301F5698D40D...

Envoyée: 15 février 2023 | 16:37

christophebazile@loireforez.fr

Consultée: 20 février 2023 | 17:00

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Signée: 20 février 2023 | 17:01

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 93.95.239.241

Divulgarion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 20 février 2023 | 17:00

ID: d67d50e3-d81e-48c3-8795-0172b6e45693

virgine AULAS

Complétée

Envoyée: 20 février 2023 | 17:01

virginieaulas@loireforez.fr

Consultée: 22 février 2023 | 08:25

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

En utilisant l'adresse IP: 92.135.186.102

Signée: 22 février 2023 | 08:26

Divulgarion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 22 février 2023 | 08:25

ID: 62224d3d-54b1-467e-a8d5-e09817f7c22e

Olivier JOLY

DocuSigned by:
Olivier JOLY
EDFDB7049C3F458...

Envoyée: 22 février 2023 | 08:26

olivierjoly@loireforez.fr

Consultée: 22 février 2023 | 14:21

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Signée: 22 février 2023 | 14:22

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 92.188.92.184

Divulgarion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 22 février 2023 | 14:21

ID: 10dd4ad9-d971-41e4-9b16-55ecdcd1a23

Événements de signataire	Signature	Horodatage
<p>Agnès BARATIER agnes.baratier@epora.fr Attachée de Direction EPORA</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign</p>	<p>Complétée</p> <p>En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73</p>	<p>Envoyée: 22 février 2023 14:22 Consultée: 22 février 2023 16:07 Signée: 22 février 2023 16:14</p>
<p>Florence HILAIRE florence.hilaire@epora.fr Directrice Générale EPORA</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign</p>	<p>DocuSigned by: <i>Florence HILAIRE</i> EBC60336457847D...</p> <p>Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 109.210.163.105 Signé à l'aide d'un périphérique mobile</p>	<p>Envoyée: 22 février 2023 16:15 Consultée: 22 février 2023 16:15 Signée: 22 février 2023 16:15</p>

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage
Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage
Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage
Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage
Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
Événements de copie carbone	État	Horodatage
<p>Arnaud CARRE arnaudcarre@loireforez.fr</p> <p>Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)</p> <p>Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign</p>	<p>Copié</p>	<p>Envoyée: 22 février 2023 08:26</p>
Événements de témoins	Signature	Horodatage
Événements notariaux	Signature	Horodatage
Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	01 février 2023 14:49
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	22 février 2023 16:15
Signature complétée	Sécurité vérifiée	22 février 2023 16:15
Complétée	Sécurité vérifiée	22 février 2023 16:15
Événements de paiement	État	Horodatages
Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: sophie.benet@epora.fr

To advise ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at sophie.benet@epora.fr and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to sophie.benet@epora.fr and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to sophie.benet@epora.fr and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES during the course of your relationship with ETS PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES.