Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200958-20221205-2022-362-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/12/2022
Publication : 08/12/2022

CONVENTION DE VEILLE ET DE STRATÉGIE FONCIÈRE

ENTRE LA COMMUNE DE FIRMINY
SAINT-ETIENNE METROPOLE

ET L'EPORA

42C036

D'une part,

La Commune de FIRMINY représentée par **son Maire, Monsieur Julien LUYA,** dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du**.....**

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

D'autre part,

SAINT-ETIENNE METROPOLE représentée par **son Président, Monsieur Gaël PERDRIAU,** dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du**.....**

Ci-après désignée par « **l'EPCI** »,

Lorsque des éléments de la convention concernent la Commune et/ou la Communauté de Communes/Agglomération/Métropole, elles sont désignées par « la ou les Collectivité(s) »

Et

D'autre part,

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° B **.....** du Bureau de l'EPORA en date du **07 juillet 2022** approuvée le **.....** par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

Ci-après désigné par les initiales « **EPORA** »,

Ci-après désignés ensemble par « **les Parties** »,

PRÉAMBULE 3
Article 1 - Objet 4
Article 2 – Périmètres de veille et de stratégie foncière 4
Article 3 – Durée de la convention 6
Article 4 – Durée de portage des biens 6
Article 5 – Engagements de vendre et d'acquérir les biens portés entre les parties 7
Article 6 – Montant maximum d'encours fixé par l'EPORA 7
Article 7 – Montants maximums d'études pré-opérationnelles et co-financements d'études 8
Article 8 – Gestion des données personnelles 9
Article 9 – Déclenchement d'un portage foncier 10
Article 10 - Fin de portage et cessions 10
Article 11- Substitution de la Collectivité compétente par un tiers 11
Article 12 - Modalités de paiement des prix de vente et autres frais 13
Article 13 – Mises en place d'avances financières 14
Article 14 - Remboursements des études, frais, participations des Collectivités et solde 14
Article 15 – Mobilisation des subventions publiques 14
Article 16 – Communication et gouvernance 15
Article 17 –Constatation de bonne fin, Résiliation, clause pénale et litiges 16
Article 18 - ANNEXES 17
ANNEXE 1 – Modalités de coopération technique 19
ANNEXE 2- Formulaire de création d'un périmètre d'étude et de veille renforcée 26
ANNEXE 3 – Formulaire de demande d'acquisition 28
ANNEXE 4 – Stipulations applicables en matière de Protection des données personnelles 29
ANNEXE 5 – Etats des dépenses de portage foncier et avances mobilisables transférées de CEVF 32

PROJET

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) envisage(nt) de se doter d'une stratégie foncière pour servir des projets d'aménagement sur 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.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

PROJET

ARTICLE 1 - OBJET

La présente Convention de veille et de stratégie foncière, ci-après, dénommée « la Convention », a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA et la(es) Collectivité(s) pour préparer la mise en œuvre de la stratégie foncière de la(es) Collectivités et assurer une veille foncière sur le territoire communal.

Les Parties s'engagent à coopérer en vue de déterminer les périmètres géographiques communaux sur lesquels des projets d'aménagement d'initiative publique pourront être envisagés, d'en étudier les potentiels de développement urbains et d'aménagement au travers d'études foncières et pré-opérationnelles, et de définir conjointement la solution de portage foncier la mieux adaptée au sein de l'offre de l'EPORA.

Dans le cadre des présentes, la(es) Collectivité(s) et l'EPORA assure(nt) une veille foncière. L'EPORA peut, le cas échéant, acquérir des biens immobiliers faisant l'objet d'une intention d'aliéner de la part de leurs propriétaires, à la demande de la Collectivité compétente, pour préserver les chances d'aboutissement d'un projet d'aménagement. Il réalise alors le portage financier et patrimonial des biens, et s'engage à les céder à la Collectivité compétente signataire, ou à l'opérateur qu'elle désigne, au terme d'un délai convenu aux présentes.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES DE VEILLE ET DE STRATÉGIE FONCIÈRE

2.1 PÉRIMÈTRES D'INTERVENTIONS

La Convention de Veille et de Stratégie Foncière est instaurée sur l'ensemble du territoire communal.

Les acquisitions et portages fonciers réalisés dans le cadre des présentes sont limités aux seuls secteurs de la commune dans lesquels le droit de préemption urbain au sens du Code de l'Urbanisme peut être instauré ou, lorsqu'il ne peut pas être instauré, sur l'ensemble du territoire communal exception faite des secteurs situés en dehors de la partie actuellement urbanisée ou en secteur agricole et naturel au sens du document d'urbanisme applicable. De plus, des acquisitions et des portages fonciers pourront être réalisés dans les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Différé, ou par des périmètres de projets déclarés d'utilité publique.

Les études de gisements fonciers, de marchés fonciers et immobiliers et les études permettant d'établir des plans guides à grande échelle sont réalisées sur des périmètres convenus entre les Parties, par échange de courriers, sur tout ou partie du territoire communal.

Les portages fonciers et études préalables ont vocation à s'inscrire dans un **Périmètres d'Etude et de Veille Renforcée (PEVR)** en vue de préparer une convention opérationnelle ou de réserve foncière.

La Collectivité compétente fournit à l'EPORA les informations nécessaires à l'ouverture d'un Périmètre d'Etude et de Veille Renforcée. L'EPORA peut refuser ou accepter de mettre en place un PEVR. Les informations que la Collectivité doit fournir à l'EPORA pour la mise en place d'un PEVR sont :

- l'axe stratégique sur lequel elle sollicite l'intervention de l'EPORA,
- les objectifs des études préalables à réaliser et leurs montants indicatifs,

PROJET

- la finalité de l'intervention foncière entre le lancement d'une opération d'aménagement ou la constitution d'une réserve foncière,
- une description des intentions en matière de projets dont les vocations attendues sur le périmètre foncier, les ambitions environnementales poursuivies et l'estimation du nombre de logements envisagés le cas échéant.

Pour ce faire, la Collectivité renseigne le modèle type de création de Périmètre d'Etude et de Veille Renforcée fourni en annexe 2.

Les **Périmètres d'Etude et de Veille Renforcée (PEVR) définis par l'EPORA** constituent des actes d'exécutions de la Convention de Veille et de Stratégie Foncière, qui ont essentiellement pour effet d'engager l'EPORA sur une durée de portage de biens, conformément à l'article 4 de la Convention.

2.2 EFFETS SUR LES CONVENTIONS D'ÉTUDES ET DE VEILLE FONCIÈRE (CEVF) ANTÉRIEURES

Dans le cas où la présente Convention est instaurée sur un territoire communal couvert par des conventions d'étude et de veille foncière préexistantes, correspondant aux contrats antérieurement souscrits par l'EPORA au cours du PPI 2015-2020, les portages fonciers de l'EPORA sont repris et réalisés dans le cadre de la présente Convention tant en dépenses qu'en recettes.

La Collectivité compétente peut demander l'ouverture de PEVR correspondant, sans que cette formalité ne conditionne la reprise des portages fonciers, puisque cette dernière résulte de la signature de la présente Convention.

Les études de programmation techniques réalisées antérieurement à la signature de la présente Convention, dans le cadre de la Convention d'étude et de veille foncière, seront prises en compte dans le cadre du calcul du prix de revient, lors de la cession immobilière.

Les autres éventuelles dépenses réalisées par l'EPORA, en dehors des dépenses de portage foncier, dans le cadre d'une Convention d'étude et de veille foncière, font l'objet d'un remboursement à l'EPORA, dans les conditions prévues dans ladite Convention, lorsqu'elles n'ont pas déjà fait l'objet d'une refacturation.

La conclusion de la Convention constitue une résiliation « sur accord des Parties » des conventions d'étude et de veille foncière préexistantes à la date de la prise d'effet de la présente Convention. Le procès-verbal de constat contradictoire des missions effectuées par l'EPORA, prévu par la Convention d'étude et de veille foncière, tient compte du transfert des portages fonciers vers la présente Convention. Le procès-verbal est 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 compétente, s'engage à verser le solde des remboursements exigibles au titre des conventions d'études et de veille foncière résiliées pour l'avenir.

PROJET

ARTICLE 3 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la présente Convention est fixée à 6 ans à compter de sa signature. A défaut de congé ou de demande de non-renouvellement formulé par l'une des Parties 6 mois avant cette échéance, la Convention se prolonge tacitement au-delà 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 simple courrier, avec un préavis de 6 mois à compter entre la date de réception du congé.

Au terme de la Convention ou du préavis si elle est prolongée, il n'est plus possible d'engager ni nouvelles études ni de nouveaux portages fonciers. En revanche, les portages fonciers engagés avant le terme se poursuivent conformément à l'article 4, et dans les conditions des présentes jusqu'à l'exécution complète des engagements des Parties.

ARTICLE 4 – DURÉE DE PORTAGE DES BIENS

Lorsqu'ils s'inscrivent dans un PEVR, la durée de portage des biens acquis dans le cadre des présentes, ou repris de conventions antérieures, est égale à 4 années à compter de la date à laquelle l'EPORA est devenu propriétaire.

Les quatre années de portage peuvent courir au-delà du terme de la présente Convention sans que cela ne conduise les Parties à se délier des obligations contractées aux titres des présentes quant à la gestion patrimoniale, ou quant aux conditions de vente des biens de l'EPORA à la Collectivité compétente.

Avant la fin de la troisième année de portage des biens, la Collectivité compétente et l'EPORA décident conjointement si les biens portés :

- feront l'objet d'une opération d'aménagement à court terme nécessitant la souscription d'une convention opérationnelle,
- seront inclus dans une réserve foncière stratégique et, à ce titre, seront transférés dans une convention de réserve foncière,
- ne feront ni l'objet d'une convention opérationnelle, ni l'objet d'une réserve foncière stratégique, et doivent être revendus au terme du portage dans les conditions des présentes.

Le silence de la Collectivité compétente équivaut à une renonciation d'engager une opération d'aménagement ou une réserve foncière stratégique. Dans l'hypothèse d'un portage de bien, issu d'une CEVF et ayant fait l'objet d'un PEVR, la décision conjointe de la Collectivité compétente et de l'EPORA doit intervenir avant les six derniers mois de portage.

Lorsqu'ils ne sont pas inscrits dans un PEVR, les biens acquis dans le cadre des présentes, ou repris de conventions antérieures, sont provisoirement portés le temps nécessaire pour établir ledit périmètre. Les PEVR doivent être établis au plus tard dans l'année suivant leur acquisition pour les biens acquis dans le cadre des présentes, ou dans l'année suivant la date de signature des présentes pour les biens repris de conventions antérieures.

L'EPORA peut mettre fin à tout moment aux portages des biens qui ne s'inscrivent pas dans un PEVR ou qui ont fait l'objet d'un refus d'ouverture d'un PEVR, par simple courrier à l'adresse de la Collectivité compétente, sans contestation possible de cette dernière, qui devra procéder à leur acquisition dans l'année suivant la notification de fin de portage.

PROJET

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE VENDRE ET D'ACQUÉRIR LES BIENS PORTÉS ENTRE LES PARTIES

La Collectivité compétente ayant sollicité une demande d'acquisition en vertu de l'article 9 s'engage sans réserve, au titre des présentes, à acquérir lesdits Biens au prix détaillé à l'article 10.2, au terme de leur portage, dans les conditions précisées aux présentes, s'ils ne sont pas transférés dans une convention opérationnelle ou de réserve foncière ou équivalentes.

Réciproquement, l'EPORA s'engage à céder les biens immobiliers acquis à la demande d'une Collectivité compétente à cette dernière 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 aux présentes. Dans ces circonstances, elle s'engage à ce que la vente se fasse dans les mêmes conditions que celles qui lui étaient applicables aux présentes ou, si cela s'avère impossible, de compenser les écarts de conditions et/ou de prix.

Les présentes stipulations s'appliquent également aux biens immobiliers acquis dans le cadre d'une CEVF, mais qui ont été repris dans le cadre de la présente Convention, conformément à l'article 2.

ARTICLE 6 – MONTANT MAXIMUM D'ENCOURS FIXÉ PAR L'EPORA

Au titre des présentes, l'EPORA fixe un montant d'encours maximum, c'est-à-dire de dépenses stockées attachées à la présente Convention, de :

3 200 000 € HT

L'encours est entendu aux présentes comme la somme de toutes les dépenses réalisées par l'EPORA qu'il stocke, exception faite des études pré-opérationnelles. Le transfert des stocks fonciers vers des conventions opérationnelles ou de réserve foncière, les acquisitions par la(les) Collectivité compétente dans le cadre des présentes, ou leur tiers substituant et les avances sont de nature à faire baisser le montant d'encours.

La présente Convention permet des acquisitions de biens à hauteur du montant d'encours majoré de 15%.

Ce montant d'encours ne constitue pas un engagement de l'EPORA vis-à-vis des Collectivités signataires, mais une sécurité financière quant aux volumes de portage global qu'il réalise pour le compte des Collectivités de son territoire en veille foncière. Même si le montant maximum d'encours n'est pas atteint, l'EPORA a toute faculté de ne pas donner suites aux demandes de portage foncier exprimées par les Collectivités, sans nécessité pour lui de devoir en justifier les motifs. Réciproquement, ce montant plafond n'autorise pas plus l'EPORA à engager des dépenses à ces niveaux sans le consentement des Collectivités compétentes. Ces dernières peuvent d'ailleurs choisir unilatéralement de ne pas se donner la faculté d'utiliser toutes les capacités de portage foncier permises par ce niveau d'encours.

PROJET

ARTICLE 7 – MONTANTS MAXIMUMS D'ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES ET CO-FINANCEMENTS D'ÉTUDES

7.1- STIPULATIONS VALABLES POUR LES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

Au titre des présentes, l'EPORA fixe un montant maximum d'études pré-opérationnelles, telles que définies à l'annexe 1 de :

150 000 € HT.

Ce montant s'entend comme la somme des montants d'études pré-opérationnelles qui pourra être co-financée quel que soit le pilote de l'étude. Toutes études amenant un dépassement de plus de 15% de ce montant plafond ne pourra pas faire l'objet d'un pilotage ou d'un co-financement de la part de l'EPORA.

Ce montant maximum d'étude ne constitue pas un engagement de l'EPORA vis-à-vis des Collectivités signataires, mais une sécurité financière quant aux dépenses d'étude co-financées avec les Collectivités de son territoire en veille foncière. Même si le montant maximum n'est pas atteint, l'EPORA a toute faculté de ne pas engager d'études sans nécessité pour lui de devoir en justifier les motifs. Réciproquement, ce montant plafond n'oblige pas plus la Collectivité à co-financer des études à concurrence du plafond. Ces dernières peuvent d'ailleurs choisir unilatéralement de ne pas se donner la faculté d'utiliser toutes cette capacité financière de dépenses d'études et de refuser les propositions d'étude des partenaires.

Pour émarger aux présentes, le montant et les objectifs des études devront avoir été validés par les partenaires soit par échange de courriers, soit à l'occasion de l'instauration d'un périmètre d'étude et de veille renforcé le cas échéant.

L'EPORA co-financera ces études conformément à la délibération de son instance applicable en la matière à la date de signature des présentes. **Le taux de prise en charge est de 50%** du montant d'études retenu par l'EPORA comme faisant partie de l'ingénierie sous-traitée nécessaire à la réalisation de ses activités principales et accessoires.

La liste des études financées par l'EPORA est tenue entre les Parties. Elle est mise à jour au vu des études validées entre les Parties au travers des PEVR ou des prises d'accord intervenues par échange de courriers.

7.2- STIPULATIONS APPLICABLES AUX PRESTATIONS ET ÉTUDES DE PROGRAMMATION TECHNIQUE

Le coût des études ou prestations de programmation technique, telles que définies à l'annexe 1 des présentes entrent dans l'enveloppe maximum d'encours définie à l'article 6.

Dans le cas où ces prestations sont attachées à un bien porté par l'EPORA, les dépenses qui leur correspondent entrent dans le calcul du prix de revient du bien.

Dans le cas où ces prestations ne sont pas attachées à un bien porté par l'EPORA, elles sont refacturées par l'EPORA dans les conditions des présentes. Leur coût peut faire l'objet d'une participation financière de l'EPORA à hauteur de 50% du montant, à l'initiative de l'EPORA, dès lors que l'abandon du projet foncier ayant conduit à leur réalisation ne résulte pas d'une décision unilatérale de la Collectivité partenaire. **Les dépenses réalisées pour établir les plans de**

PROJET

géomètre pour borner les biens portés et les diagnostics techniques immobiliers obligatoires à la charge des vendeurs sont expressément exclus des prestations ou études techniques entrant dans le champ d'application du présent article.

ARTICLE 8 – GESTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les stipulations applicables à la gestion des données personnelles sont indiquées en annexe 4.

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) Collectivités): son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante [...] ou par voie postale à l'adresse[ ].

PROJET

ARTICLE 9 – DÉCLENCHEMENT D'UN PORTAGE FONCIER

Dans le cadre de la veille foncière faisant l'objet des présentes, la(es) Collectivité(s) et l'EPORA conviennent des suites à réserver aux différentes aliénations engagées par les propriétaires fonciers portées à la connaissance des Parties, et présentant un intérêt pour la conduite de la stratégie foncière des Collectivités.

L'EPORA peut acquérir des biens immobiliers, principalement lorsqu'ils ont vocation à intégrer un périmètre d'étude et de veille renforcée, à la demande de la Collectivité qui en exprime la demande en lui communiquant le formulaire en annexe 2. Elle devient alors la Collectivité « compétente » au sens des présentes et, à ce titre, est engagée à acquérir les biens en question, conformément à l'article 5.

Dans le cadre de procédures de préemption et de délaissement, la Collectivité adresse dans les quinze jours suivants réception, sa demande d'acquisition accompagnée de la déclaration du propriétaire attestant de sa volonté de procéder à l'aliénation de son bien (DIA, courrier de délaissement, etc.).

Lorsqu'il est saisi d'une demande d'acquisition, l'EPORA peut librement décider des suites qu'il y réservera eu égard à la vocation future des fonciers, les circonstances de l'acquisition, le respect du cadre d'acquisition stipulé à l'annexe 1, l'analyse des risques de portage, ou encore l'état et la nature des stocks détenus pour le compte de la Collectivité compétente, et des engagements financiers correspondant. Sous quinze jours, l'EPORA fait connaitre le cas échéant sa décision de donner suite ou non à la demande d'acquisition. Les Parties conviennent que le silence gardé par l'EPORA vaut décision de refus. A la demande de la Collectivité, l'EPORA en précisera les raisons.

Lorsque l'EPORA donne suite à l'acquisition, il acquiert, gère et la valorise le bien conformément aux modalités de coopérations techniques stipulée à l'annexe 1.

ARTICLE 10 - FIN DE PORTAGE ET CESSIONS

10.1- DÉCLENCHEMENT DE LA CESSION

Au plus tard six mois avant la date de fin de portage, l'EPORA confirme, le cas échéant, à la Collectivité la vente à venir et lui communique :

- Un état des dépenses, attachées aux biens vendus, certifié par l'agent comptable ;
- Le prix de la vente résultant des présentes ;
- Les titres de propriétés antérieurs et tout document nécessaire à la bonne prise de connaissance de la consistance des biens ;

La Collectivité compétente, quant à elle :

- Sollicite l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur la base des documents fournis et communique dès réception l'avis à l'EPORA ;
- Communique à l'EPORA la date d'instance à laquelle la vente sera délibérée.

PROJET

10.2- PRIX DE VENTE CONTRACTUEL DES BIENS

Conformément aux statuts des Établissements Publics Fonciers d'État (EPFE), les prix de vente des biens de l'EPORA à la Collectivité compétente sont contractualisés dans la présente Convention et égaux à leur prix de revient.

Le prix de revient des biens cédés correspond à la valeur comptable HT mentionnée dans les écritures de l'EPORA. Il est égal à la somme des dépenses réglées dites de portage foncier affectées à l'opération (ou à l'une unité foncière cédée) diminuées des recettes d'exploitation des biens et des subventions perçues.

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 sécurisation réalisés comprenant les coûts de maitrise 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.

L'agent comptable public de l'EPORA certifie les dépenses réalisées sur le bien vendu. L'EPORA s'engage à transmettre l'état des dépenses certifié à la Collectivité compétente.

10.3- CONSISTANCE ET ÉTAT DES BIENS À LA CESSION

La Collectivité compétente, qui est sensée bien les connaitre, prend les biens dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle jouit des servitudes actives et passives grevant les biens. Une visite préalable peut être organisée avant la vente à la demande de la Collectivité.

Les cessions entre la Collectivité compétente et l'EPORA interviennent de manière générale par acte notarié. Elles peuvent être conclues en la forme administrative si la Collectivité est en mesure de préparer l'acte et de l'authentifier.

ARTICLE 11- SUBSTITUTION DE LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE PAR UN TIERS

11.1- PRINCIPES DE LA SUBSTITUTION

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

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

PROJET

La vente 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 revient 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.

11.2- MODALITÉS DE LA SUBSTITUTION

La Collectivité compétente s'engage à désigner à l'EPORA, par transmission de la délibération de son instance, l'opérateur qui se substitue à ses obligations et les conditions dans lesquelles il le fait, en précisant :

- le prix de vente négocié ;
- l'avis du service de l'Etat en charge des domaines ou un avis de valeur d'un professionnel de l'immobilier si le tiers est désigné sans mise en concurrence ;
- 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.

11.3- 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.

Conformément à la réglementation fiscale applicable en matière de TVA (article 266, 1 du Code Général des Impôts et BOI-TVA-BASE-10-10-10 §360), la participation financière sera qualifiée de subvention complément de prix. Cette subvention est soumise au régime TVA applicable à la vente :

- Elle sera soumise à la TVA si l'opération de vente est soumise elle-même à la TVA ;
- Elle sera exonérée de la TVA si l'opération de vente bénéficie d'une exonération.

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

Au terme de la Convention, l'EPORA établit un état des participations à recevoir et des bonis à devoir sur les ventes à tiers réalisées et procède au calcul du solde des sommes restant dues entre les partenaires.

Dans le cas où les bonis de vente à tiers sont supérieurs aux participations d'équilibre, le surnuméraire est acquis à l'EPORA. Sur demande motivée de la Collectivité, ce boni peut être répartis entre les partenaires par avenant.

PROJET

11.4- 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 12 - MODALITÉS DE PAIEMENT DES PRIX DE VENTE ET AUTRES FRAIS

Le prix des biens vendus par l'EPORA à la Collectivité garante 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, l'EPORA peut accepter à l'acte de vente un paiement du prix réalisé en 2 échéances maximum, sur, au plus, deux exercices consécutifs.

Lorsque des dépenses engagées en cours de portage n'ont pas pu être payées par l'EPORA avant la vente, du fait de contentieux en cours ou de délais imposés par les créditeurs, et qu'elles n'ont pas été intégrées au prix de vente en conséquence, une clause de complément de prix est prévue à l'acte de vente de sorte à ce que ces dépenses, une fois celles-ci réalisées, puissent être réintégrées au prix de la vente et payées par la Collectivité compétente.

Un état certifié des dépenses complémentaires est alors établi et communiqué à la Collectivité locale accompagné d'un titre de recette correspondant au complément de prix.

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

PROJET

ARTICLE 13 – MISES EN PLACE D'AVANCES FINANCIÈRES

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 - REMBOURSEMENTS DES ÉTUDES, FRAIS, PARTICIPATIONS DES COLLECTIVITÉS ET SOLDE

Les participations aux études pré-opérationnelles prévue à l'annexe 1 sont exigibles après la réception des études par les Parties. Les titres de recette seront émis par le pilote de l'étude après la remise des rapports finaux.

Lorsqu'elles seront exigibles et au plus tard au terme de la Convention, l'EPORA adresse à la Collectivité les titres de recette correspondant aux sommes exigibles en matière de remboursement de dépenses, de prestations et au solde de participations d'équilibre.

La Collectivité compétente dispose d'un délai de 30 jours pour procéder au paiement.

Lorsque l'ensemble des portages fonciers a pris fin au travers de ventes effectives aux Collectivités ou au tiers s'y substituant, 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.

ARTICLE 15 – 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.

PROJET

En sa qualité de récipiendaire, l'EPORA s'engage à intégrer lors de la cession des Biens, au bilan financier lié à la Convention, le montant des subventions publiques perçues.

ARTICLE 16 – COMMUNICATION ET GOUVERNANCE

15.1-ECHANGES D'INFORMATIONS ENTRE LES PARTIES

Dans le cadre du suivi annuel prévu à l'article 16.4 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.

16.2- 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.

16.3- DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE COMMUNICATION DES PARTIES

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

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

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

PROJET

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.

16.4- 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 la stratégie foncière mise en œuvre par les Parties, notamment 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 maitrise foncière, notamment du droit de préemption urbain ;

- Rendre compte de l'avancement des études et dossiers d'acquisition foncière et échanger sur les projets de demande d'acquisition ;

- Echanger sur l'intérêt et l'opportunité de périmètres d'étude et de veille renforcée ou des périmètres d'études de gisement, d'étude de marché ou de plan guide ;

- Planifier financièrement les ventes, les appels à participation, les remboursements divers résultant de l'application des présentes ;

- Tout autre sujet utile à l'accomplissement de la mission de partie dans le cadre des présentes.

ARTICLE 17 –CONSTATATION DE BONNE FIN, RÉSILIATION, CLAUSE PÉNALE ET LITIGES

17.1- 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 clôturant la Convention.

17.2- 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

PROJET

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.

17.3- STIPULATIONS APPLICABLES EN CAS DE DÉPASSEMENT DES DURÉES DE PORTAGE

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

17.4- STIPULATIONS APPLICABLES EN CAS DE LITIGES OU DE CONTESTATION

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

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

ARTICLE 18 - ANNEXES

Les annexes font partie intégrante de la présente Convention et ont la même valeur contractuelle.

Sont annexées au présent contrat les documents suivants :

- Annexe n°1 : Modalités de coopération technique
- Annexe n°2 : Formulation de création d'un Périmètre d'Etude et de Veille Renforcée (PEVR) ;
- Annexe n°3 : Formulaire de demande d'acquisition
- Annexe n°4 : Stipulations applicables en matière de protection des données personnelles
- Annexe n°5 : Etats des dépenses de portage foncier et avances mobilisables transférées de CEVF

PROJET

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

Pour la Commune de FIRMINY,
le Maire,

Julien LUYA.

Pour SAINT-ETIENNE METROPOLE,
le Président,

Gaël PERDRIAU.

Pour l'EPORA,
la Directrice Générale,

Florence HILAIRE.

PROJET

ANNEXE 1 – MODALITÉS DE COOPÉRATION TECHNIQUE

1 – Réalisation d'études pré-opérationnelles

En sa qualité d'opérateur foncier, l'EPORA coopère avec la(es) Collectivité(s) pour la définition de leur/sa stratégie foncière et des projets qui en découlent.

Dans ce but, les Parties s'associent pour réaliser des études foncières, de marché, des études urbaines, de capacités, de gisements fonciers ou tout autre étude de faisabilité nécessaires à l'élaboration de la stratégie foncière, et au développement des projets d'aménagement pour lesquels l'EPORA mobilisera et préparera l'assiette foncière. Ces études ont donc pour vocation d'éclairer les Parties sur les conditions techniques, juridiques, administratives, et financières, dans lesquelles le foncier nécessaire aux projets d'aménagement pourra être livré par l'EPORA à la Collectivité, ou l'opérateur qu'elle désignera dans le cadre de conventions opérationnelles ou de réserve foncière.

Ces études sont pilotées par l'EPORA, qui assure la passation et la gestion des marchés publics correspondant, en sa qualité de pouvoir adjudicateur, en coopération avec les Collectivités partenaires qui s'engagent quant à elles, à fournir toutes les informations, indications et prendre les décisions nécessaires aux bureaux d'étude pour accomplir leur mission et aboutir à un projet correspondant à la vision des partenaires.

Les études objets du présent article sont cofinancées par les Parties, selon les modalités fixées à l'article 7 de la Convention.

Par dérogation à ce qui précède, ces études peuvent être pilotées par la Collectivité compétente sur accord préalable et conjoint des Parties, recueillis par simple échange de courrier qui précisera les objectifs de l'étude convenus entre les Parties et le montant servant de base de calcul de la participation de l'EPORA. Dès lors, la Collectivité assure la passation et la gestion des marchés publics correspondant. Dans ces conditions, l'EPORA devra valider le cahier des charges de l'étude et les livrables intermédiaires et finaux pour que l'étude puisse bénéficier des co-financements prévus à l'article 7.1 de la Convention.

Lorsque les études sont pilotées par la Collectivité compétente, celle-ci s'engage à désigner, dans le marché concerné, l'EPORA en qualité de « *tiers désignés dans le marché* » au sens du cahier des clauses administratives applicables, afin de permettre à l'EPORA de bénéficier des mêmes droits que le maître d'ouvrage pour l'utilisation des résultats, notamment le droit d'utiliser ou de faire utiliser les résultats des études réalisées.

Si l'EPORA n'est pas désignée en qualité de « *tiers désignés dans le marché* », dans les conditions précitées, la Collectivité compétente ne pourra obtenir de cofinancement ou devra rembourser le cofinancement de l'étude déjà versé par l'EPORA.

2– Réalisation d'Etudes ou prestations de programmation technique

En vue d'éclairer les Parties sur la nature et la consistance des biens faisant l'objet des PEVR, des études ou prestations de nature technique (diagnostics sols, structure, déchets ou de toutes natures, AMO environnement et sites et sols pollués, sondages sols, expertises techniques et foncières, études foncières préalables à l'acquisition, recueil données hypothécaires, recueil de données sur les sociétés…) pourront être engagées selon les besoins.

PROJET

Les dépenses correspondantes seront prises en compte dans le calcul du prix de revient, et donc de l'encours de la Convention. L'accord écrit de la Collectivité (validation par courrier signé par l'autorité compétente) sera sollicité sur le principe d'engagement de ces dépenses pour des dépenses cumulées significatives supérieures à **5 000 € HT par bien ayant fait ou faisant l'objet d'une demande d'acquisition.**

Aucuns travaux de requalification ne pourront être engagés en vertu de la Convention, sauf les travaux de mise en sécurité.

3- Recherche d'opérateurs

Sur accord des Parties et dans le cadre de périmètres d'étude et de veille renforcée instaurés, l'EPORA peut accompagner la Collectivité compétente dans la recherche d'opérateurs de logements en mesure de se substituer à elle dans l'acquisition des biens portés pour son compte, lorsque le coût de requalification peut être pris en charge par le cessionnaire le cas échéant et que la vocation des biens sert un des axes d'intervention de l'établissement relaté à son Programme Pluriannuel d'Intervention. Les frais supportés par l'EPORA de cette mise en concurrence sont, le cas échéant, imputés à prix coûtant au prix de vente contractualisé entendu au sens des présentes.

Dans le cas où la(es) Collectivité(s) lance(nt) elle(s)-même une ou plusieurs consultations d'urbanisme, de charges foncières et/ou de projets architecturaux, elle(s) transmettra(ont) à l'EPORA le cahier des charges de chaque consultation et lui proposera d'être associé à l'analyse des réponses reçues et aux jurys.

4– Acquisitions immobilières

4.1- Cadre d'acquisition pour l'EPORA

Par définition, la veille foncière exercée au titre des présentes consiste en une surveillance des fonciers stratégiques se situant sur le territoire communal, en vue de saisir les opportunités se présentant ou de sécuriser, sur le plan de la mutabilité foncière, le foncier d'assiette d'un projet d'aménagement, dont l'aliénation de tout ou partie ferait peser un risque sérieux sur la faisabilité dudit projet.

Il ne s'agit pas d'engager des démarches de négociations à l'amiable volontaristes, auprès de propriétaires qui ne se seraient pas exprimés notoirement vendeurs de leurs biens. Ces modes d'intervention sont réservés aux Conventions Opérationnelles et de Réserve Foncière. Il est en revanche possible, dans le cadre d'une analyse de dureté foncière, d'entrer en contact avec les propriétaires pour connaitre leur intention de vendre.

Chaque demande d'acquisition adressée par la Collectivité compétente fera donc l'objet, par l'EPORA, d'un examen en ce sens pour s'assurer qu'elle est conduite dans les conditions rappelées ci-dessus.

Dans cet esprit, l'EPORA détermine et communique par tout moyen à la Collectivité, les conditions dans lesquelles il consent d'acquérir les biens dans le cadre des acquisitions amiables. En particulier, il précise, au vu des titres d'occupation et de la consistance des immeubles en question, les conditions d'entrée en jouissance et les actions préalables, de sécurisation ou de libération, que les Parties doivent préalablement conduire.

Pour l'information des Parties, l'EPORA précise qu'il acquiert préférentiellement des biens libres d'occupation en veille foncière. La libération préalable sera demandée systématiquement en présence d'immeubles présentant des risques sanitaires (pollutions, amiante) ou des

PROJET

caractéristiques les rendant impropres à la destination relatée dans les titres d'occupation (insalubrité, indignité, risque structurel).

4.2- Acquisitions amiables

Sur accords écrits des Parties recueillis comme évoqué ci-avant, l'EPORA peut négocier amiablement un bien immobilier à la demande de la Collectivité compétente en vue de réaliser un portage foncier, quand le propriétaire a fait connaitre son intention d'aliéner.

Dans ce cas, l'EPORA procède aux négociations amiables avec les propriétaires et leur mandataire. Il se fait fort d'obtenir un consentement des propriétaires 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.

4.3- 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'acquérir en matière de mise en demeure d'acquérir 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.

PROJET

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 la demande d'acquisition au sens des présentes, et d'autre part, accepte d'exercer par délégation le pouvoir dans les conditions mises en place par les Collectivités. Elle le fait à l'occasion de la demande d'acquisition prévue ci-avant.

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 délégué le Droit de Préemption Urbain par le Préfet de département, dans le cas où il est confié à l'Etat, qui en devient le Titulaire, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. L'exercice de ce droit de préemption est limitatif et organisé par ailleurs avec l'Etat. La demande d'acquisition de la Collectivité compétente, supposant que l'EPORA exerce ce droit de préemption, doit recueillir préalablement l'accord du Préfet, ou de l'un de ses représentants, dans des conditions que l'EPORA aura organisé avec les services de l'Etat.

4.4- Expropriation pour cause d'utilité publique

Dans le cadre des présentes, l'EPORA ne pourra pas conduire de procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique conduisant à transférer la propriété des biens à son bénéfice. Il peut néanmoins, dans le cadre de l'enveloppe d'étude pré-opérationnelle dédiée, étudier la faisabilité de telles procédures.

PROJET

4.5- 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 qu'il est le seul habilité à la saisir.

4.6- 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'acquérir de la Collectivité compétente, à charge pour celle-ci de lui transmettre dans les meilleurs délais la délibération précédemment visée.

4.7- 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.

5- Portage, gestion et valorisation patrimoniale des biens acquis

5.1- 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

PROJET

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.

5.2- Gestion de l'occupation

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

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

5.3- Valorisation transitoire et occupation temporaire

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

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

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

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

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

5.4- 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

PROJET

pas que la gestion des biens lui soit transférée. Le cas échéant, le coût de cette prestation de gestion est intégré au prix de revient de l'opération.

PROJET

ANNEXE 2- FORMULAIRE DE CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ET DE VEILLE RENFORCÉE

FORMULAIRE DE DEMANDE DE CREATION

D'UN PERIMETRE D'ETUDE ET DE VEILLE RENFORCEE

Convention n° :	**Collectivité à l'origine de la demande** (garante du rachat des biens acquis et des frais engagés au droit du présent périmètre) **:** ☐ Commune ☐ EPCI
Date de la demande :	
Nom du site :	**Surface :** m²/ha

Nature actuelle du terrain :

- ☐ Friche individuelle
- ☐ Centre urbain dense
- ☐ Dent creuse
- ☐ Habitat urbain
- ☐ Economie/Commerce

Axe PPI EPORA :

- ☐ 1 – Répondre aux différents besoins de logements
- ☐ 2 – Favoriser la vitalité économique
- ☐ 3 – Contribuer à l'aménagement et à la revitalisation des centralités
- ☐ 4 – Participer à la désartificialisation, renaturation et à la sécurisation des espaces à risques
- ☐ 5 – Préparer les fonciers stratégiques d'avenir

Cartographie du périmètre :

Liste des parcelles (facultatif) **:**	**Nombre d'unités foncières** (facultatif) **:**

Descriptif du projet envisagé par la commune :

PROJET

Eléments existants justificatifs du projet, contraintes d'urbanisme imposées (orientation d'aménagement et de programmation, emplacement réservé, servitude LLS, plan de prévention des risques, étude spécifique, ...) **:**

Besoin identifié en matière d'études (urbaine, architecturale, capacitaire, technique, foncière, environnementale, ...) **:**	**Montant indicatif des études :**
-	⇨
-	⇨
-	⇨

Si projet Logement, potentiel estimé :

Nombre de logements : dont Logement Locatif Social :

Contact référent Commune/EPCI :

Signature (Maire/Président) :

Décision de l'EPORA (Directeur Général) :

- ☐ **Création du Périmètre d'étude et de veille renforcée demandé :**
  N° Attribué :
- ☐ **Refus de création du Périmètre d'étude et de veille renforcée demandé**

Date et Signature du Directeur Général de l'EPORA

ANNEXE 3 – FORMULAIRE DE DEMANDE D'ACQUISITION

FORMULAIRE DE DEMANDE D'ACQUISITION FONCIERE

Convention :	**Commune ou Collectivité compétente :** **EPCI ou Collectivité partenaire (si convention tripartite) :**
Date de la demande :	
Nature de la demande : Amiable ou DIA	
PARCELLE(S) :	**Noms et coordonnées PROPRIETAIRE(S) :**
Historiques des contacts :	
Avis des Domaines demandé : OUI	**NON**
Prix de vente souhaité par les propriétaires :	
Documents fournis avec la demande :	
Eléments d'urbanisme (PLU, zonage,.....)	
Motivation de la Collectivité :	
Délai de maitrise foncière souhaité par la Collectivité :	
Contact référent au sein de la Collectivité :	

PROJET

ANNEXE 4 – STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

Description des traitements :

Les finalités des traitements de données personnelles sont les suivantes :

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

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

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

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

Les catégories de données personnelles concernées sont les suivantes :

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

PROJET

✓ 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 8 des conditions particulières de la Convention.

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

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

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

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

Engagements réciproques des Parties :

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

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

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

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

- à préserver la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel et notamment à empêcher que les données à caractère personnel ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie. De manière plus

PROJET

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.

PROJET

ANNEXE 5 – ETATS DES DÉPENSES DE PORTAGE FONCIER ET AVANCES MOBILISABLES TRANSFÉRÉES DE CEVF

PROJET