

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA

COMMUNE DE ROUSSILLON

Séance du 20 Octobre 2022

Nombre de membres afférents au conseil municipal	: 29
Nombre de membres en exercice	: 29
Nombre de membres qui ont pris part à la délibération	: 26
Date de la convocation	: 11 octobre 2022
Date d'affichage	: 11 octobre 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt Octobre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle « L'Espace », 12 rue Anatole France, en application de l'article 2 du règlement intérieur, sous la présidence de Monsieur Robert Duranton, Maire.

Présents : DURANTON Robert, PEY René, BONNET Josette, ROUSVOAL Marc, HAINAUD Marie-Christine, CANARIO Jean-Claude, TORSIELLO Pascale, BREYSSE Hubert, GUILLERMO Evelyne, BOUSSARD Gérard, GIOVANELLI Alain, GUYON Martine, DOREL Brigitte, LINOSSIER Nathalie, IMBLOT Anne, MARTY Sophie, ANDRE Jean-Luc, HARO Alexandre, TOPAL Yasin, PERNOT Bernard, LOUCHENE Haquime, GIBERT Stéphane, GALLIFFET Jean Claude.

Pouvoirs : ROTTINI Patrick donne pouvoir à ROUSVOAL Marc, DURAND Annick à PEY René, KREKDJIAN Béatrice à GIBERT Stéphane.

Absentes : BATARAY Zerrin, DIARRA Maryam, GUILLOT-PATRIQUE Doriane.

Madame Josette Bonnet est nommée **secrétaire**.

Délibération : N° 2022-56 :

Objet : Convention de réserve foncière avec l'EPORA et la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône - « Route de Sablons / Av. Gabriel Péri »

Monsieur le Maire expose que depuis 2017, l'EPORA accompagne la Ville notamment sur le secteur Route de Sablons / Avenue Gabriel Péri identifié comme stratégique pour l'évolution de la commune, caractérisé actuellement par un tissu urbain mixte, composé d'habitations et de tènements occupés par des locaux artisanaux, le tout dans un état médiocre.

Dans le cadre de deux conventions successives, l'EPORA a ainsi fait l'acquisition de plusieurs parcelles depuis 2018 dans ce secteur.

Aujourd'hui, à l'échéance de la convention nous liant à l'EPORA (cf. délibération n°2020-32 du 24 septembre 2020) et malgré l'intérêt urbanistique de ce secteur, il a été constaté que le marché actuel ne permettait pas d'absorber le déficit important d'opération, et d'envisager une faisabilité d'un projet d'ensemble à court terme.

Dans ces conditions et afin de préserver l'opportunité d'un développement futur du quartier, l'EPORA a validé le principe de poursuivre le portage des biens déjà acquis et compléter le cas échéant les acquisitions dans le périmètre suivant : BT 184, BT 188, BT 235, BT 236, BT 263 (d'ores et déjà propriétés de l'EPORA) et BT 250, BT 262 et BT 249 pour partie (voir annexe 2 de la convention ci-jointe). Ce portage est prévu dans le cadre d'une convention spécifique, distincte de la convention de veille et stratégie foncière, pour une assiette foncière dont le coût de revient est estimé à 1 658 000 € HT.

Cette convention permettra ainsi le portage des biens déjà acquis dans le périmètre arrêté pour une durée de 10 ans maximum à partir de leur année d'acquisition.

Il est proposé au Conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de réserve foncière entre la Commune de Roussillon, la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône et l'EPORA « Route de Sablons / Av. Gabriel Péri ».

Le Conseil municipal,

Après avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

Vote	Nbre de Voix	Elus
Pour	25	
Contre		
Abstention	1	LOUCHENE Haquime

- **APPROUVE** le projet de Convention de réserve foncière avec l'EPORA et la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône - « Route de Sablons / Av. Gabriel Péri »
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention correspondante
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à accomplir toute formalité et signer tout document relatif à ce dossier

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme,



Robert DURANTON
Maire de Roussillon

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois.

Télétransmis au contrôle de légalité le : 21/11/2022

Publié le 25/11/2022

Annexe à la délibération n° 2022-56

CONVENTION DE RESERVE FONCIERE

**ENTRE LA COMMUNE DE ROUSSILLON,
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE BIEVRE ET RHONE
ET L'EPORA**

**« Route de Sablons / Av. Gabriel Péri »
(00B109)**

D'une part,

La Commune de Roussillon, représentée par **Robert DURANTON**, Maire, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du.....

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

D'autre part,

La Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône, représentée par **Sylvie DEZARNAUD**, Présidente, dûment habilitée à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du.....

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

Lorsque des éléments de la Convention concernent la Commune et/ou la Communauté de Communes, 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° du Conseil d'Administration de l'EPORA en date du 20 mai 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
CLAUSES PARTICULIÈRES	4
Article 1 – Historique et contexte de la coopération entre pouvoirs adjudicateurs	4
Article 2 – L’assiette foncière à réserver	4
Article 3 – La conformité de la coopération avec la stratégie et le PPI de l’EPORA	4
Article 4 – Intérêt stratégique de l’assiette foncière	4
Article 5 – Durée de la Convention.....	5
Article 6 - Coût de revient prévisionnel de l’assiette foncière réservée.....	5
Article 7 – Gestion des données personnelles	5
CLAUSES GÉNÉRALES	5
Article 8 - L’objet général de la Convention.....	5
Article 9 – Durée de la Convention et du portage.....	6
Article 10 – Engagements de vendre et d’acquérir	6
Article 11 –Prix de vente contractuel de l’assiette foncière mobilisée	6
Article 12 – Modalités particulières applicables en cas de ventes partielles de l’assiette foncière ..	7
Article 13 - Substitution de la collectivité compétente par un tiers	7
Article 14 - Modalités de paiement – Versement des avances – Solde de l’opération	9
Article 15 – Intéressement au prix - retour à meilleure fortune	11
Article 16 – Mobilisation des subventions publiques	11
Article 17 – Communication et gouvernance	11
Article 18 –Résiliation, terme, clôture, clause pénale et litiges.....	12
Article 19 –Hiérarchie et valeur contractuelle des pièces.....	13
ANNEXE 1 – MODALITÉS DE LA COOPÉRATION TECHNIQUE	15
ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE L’ASSIETTE FONCIÈRE	20
ANNEXE 3 – ÉTAT DU STOCK DE LA CVSF 00B088 TRANSFÉRÉ DANS LA CRF	23
ANNEXE 4 – ECHÉANCIER D’AVANCES SPÉCIFIQUE	24
ANNEXE 5 – STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES	25

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 constitution de réserve foncière pour le compte de la collectivité.

Elle se décompose en trois parties complémentaires :

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

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

CLAUSES PARTICULIÈRES

ARTICLE 1 – HISTORIQUE ET CONTEXTE DE LA COOPÉRATION ENTRE POUVOIRS ADJUDICATEURS

La présente Convention de réserve foncière vise à poursuivre l'action foncière débutée dans le cadre d'une Convention distincte de veille foncière (00B088) du 26 novembre 2020.

L'ensemble des recettes et des dépenses engagées sur les biens objet de la présente seront donc désormais rattachées à la présente Convention.

ARTICLE 2 – L'ASSIETTE FONCIÈRE À RÉSERVER

Les biens immobiliers, ci-après désignés « les Biens », objets de la Convention, sont ceux inclus dans le périmètre de réserve foncière tel que fixé par les plans annexés (Annexe 2).

L'assiette foncière à mobiliser totalise une superficie d'environ 6 960 m² et comprend les parcelles suivantes : BT 184, BT 188, BT 235, BT 236, BT 263 (d'ores et déjà propriétés de l'EPORA) et BT 250, BT 262 et BT 249 pour partie.

Le périmètre consiste principalement en :

- Une friche individuelle
- Un centre urbain dense
- Une dent Creuse ou de l'habitat pavillonnaire
- **De l'habitat urbain**

Il s'agit d'un tissu urbain mixte, composé d'habitation et de tènement occupés par des locaux artisanaux, le tout dans un médiocre.

ARTICLE 3 – LA CONFORMITÉ DE LA COOPÉRATION AVEC LA STRATÉGIE ET LE PPI DE L'EPORA

Les interventions de l'EPORA objet de la Convention se réalisent en conformité avec l'axe d'intervention n°5 intitulé « Préparer les fonciers stratégiques d'avenir » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 de l'EPORA.

La Stratégie rurale est-elle applicable : NON

ARTICLE 4 – INTÉRÊT STRATÉGIQUE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE

Depuis 2017 l'EPORA accompagne Roussillon en saisissant les 1ères opportunités en 2018 et en poursuivant le remembrement de cet îlot identifié comme stratégique par la Commune. Une étude de faisabilité a été conduite en 2021 permettant à définir les contours du futur projet et en stabilisant son périmètre. Le potentiel de production de logements a été précisé et évalué à environ 50 logements. Toutefois, le marché actuel ne permet pas d'absorber le coût important du renouvellement du tènement (notamment le coût des acquisitions et d'aménagements). Pourtant s'agit d'un secteur identifié comme stratégique pour l'évolution de la Commune, présentant un potentiel de densification important et une opportunité de maillage de tout le secteur .

Ainsi, dans l'objectif de réserver ce foncier pour le développement futur du quartier, la Commune souhaite qu'EPORA poursuive le portage des biens déjà acquis et complète le cas échéant les acquisitions.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La Convention est conclue pour une durée de **10 ans** à compter de sa date de signature.

ARTICLE 6 - COÛT DE REVIENT PRÉVISIONNEL DE L'ASSIETTE FONCIÈRE RÉSERVÉE

Le coût de revient de l'assiette foncière réservée décrite à l'article 2 est estimé à : **1 658 000 € HT** (arrondi au millier d'euro supérieur).

Les parties reconnaissent que les négociations foncière objet de la présente Convention comportent 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 7 - GESTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les stipulations applicables à la gestion des données personnelles sont indiquées en annexe 5. 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 commune : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante mairie.accueil@ville-roussillon-isere.fr ou par voie postale à l'adresse 4 place de l'Edit 38150 Roussillon.
- Pour la communauté de communes : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante karine.petit@entre-bievretrhone.fr ou par voie postale à l'adresse rue du 19 mars 1962 38550 Saint-Maurice-l'Exil.

CLAUSES GÉNÉRALES

ARTICLE 8 - L'OBJET GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

8.1 La présente Convention 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.

8.2 L'EPORA est ainsi chargé d'acquérir et réserver une assiette foncière considérée comme stratégique pour le développement urbain du territoire. Pour ce faire, l'EPORA conduit des études techniques et pré-opérationnelles, acquiert les fonciers du périmètre des présentes, assure la

maitrise d'ouvrage des travaux de mise en sécurité le cas échéant et gère en qualité de propriétaire, les biens immobiliers réservés pour le compte de la ou les collectivité(s) signataire(s) durant le portage selon les modalités de coopération technique stipulées en annexe.

8.3 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 maitrise d'ouvrage.

8.4 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.

8.5 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.

8.6 La collectivité compétente désignée s'engage au titre des présentes, à acquérir les biens mobilisés 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.

ARTICLE 9 – DURÉE DE LA CONVENTION ET DU PORTAGE

La durée de la présente Convention est fixée à l'article 5 des conditions particulières.

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 14. 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 10 – ENGAGEMENTS DE VENDRE ET D'ACQUÉRIR

La collectivité compétente s'engage sans réserve, au titre des présentes, à acquérir l'assiette foncière au prix de vente contractuel indiqué à l'article 11, 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 11 – PRIX DE VENTE CONTRACTUEL DE L'ASSIETTE FONCIÈRE MOBILISÉE

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

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

- Les dépenses dites de portage foncier consistent en :
- le prix d'acquisition de la propriété vendue, les frais de notaire et de publication et autres frais connexes ;
- le coût des études techniques réalisées ;
- le coût des travaux de 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.

Dans le cas où la présente Convention bénéficie du dispositif de l'EPORA dit de « stratégie rurale », les frais de notaire inhérents à l'acquisition des biens sont déduits du prix de vente hors taxe.

ARTICLE 12 – 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.

ARTICLE 13 - SUBSTITUTION DE LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE PAR UN TIERS

13.1- Principes de la substitution

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

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

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

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

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

13.2- 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.

13.3- Provisions et calcul final des participations de la collectivité

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

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

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

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

Au terme de la Convention, un solde est établi dans les conditions de l'article 14.5.

13.4- 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 14 - MODALITÉS DE PAIEMENT - VERSEMENT DES AVANCES - SOLDE DE L'OPÉRATION

14.1 Paiement des prix de vente

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

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

14.2 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 11 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.

14.3 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 des tiers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.4 Paiement des participations

A l'occasion des ventes à des opérateurs tiers, la collectivité peut être redevable vis-à-vis de l'EPORA de participations telle que stipulées à l'article 13.

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

14.5 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.

Il détermine le prix de vente contractuel final de l'assiette foncière conformément à l'article 11. Un solde est établi en déduisant au prix de vente contractuel final les prix de vente intermédiaires perçus par l'EPORA tout au long de la Convention.

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

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

- L'état des dépenses certifiées définitif ;
- 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 des 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 justificatives ci-avant énumérées.

ARTICLE 15 – 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 égale à la moitié de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de vente perçu par la Collectivité sur les Biens considérés.

ARTICLE 16 – 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 17 – COMMUNICATION ET GOUVERNANCE

17.1-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 toute nature en sa possession et de nature à faciliter la mission de cette dernière. 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.

17.2- Obligations de transparence sur les engagements financiers

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) à informer son(leurs) assemblée(s) délibérante(s), 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.

17.3- 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(leurs) projet(s) 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.

17.4- 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 ;
- 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 ;
- 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 18 –RÉSILIATION, TERME, CLÔTURE, CLAUSE PÉNALE ET LITIGES

18.1 - 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.

18.2 – Terme de la Convention

La Convention expire à l'issue de la durée visée à l'article 5. A compter de cette date, aucun nouveau portage ne peut être réalisé et les modalités de clôture prévues à l'article 13 s'appliquent.

18.3 – Constatation de la clôture des engagements

D'accord entre les parties, les engagements nés de la Convention prennent fin à la constatation, par l'EPORA, de la liquidation des portages fonciers 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.

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

D'accord entre les parties, dans le cas où les durées de portage 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 de la Convention, dès la première année de dépassement effectif, facturée chaque année.

18.5- 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 19 –HIÉRARCHIE ET VALEUR CONTRACTUELLE DES PIÈCES

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

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

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

**Pour la Commune
le Maire,
Robert DURANTON**

**Pour l'EPCI
le Président,
Sylvie DEZARNAUD**

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

ANNEXE 1 – MODALITÉS DE LA COOPÉRATION TECHNIQUE

ARTICLE 1 – LES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES ET OPÉRATIONNELLES TECHNIQUES

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

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

ARTICLE 2 – LES ACQUISITIONS

- 2.1- Cadre d'acquisition pour l'EPORA

Dans le cadre des présentes, l'EPORA se fera fort d'acquérir l'ensemble des biens désignés par la collectivité dans l'assiette foncière stratégique sur la durée de la Convention. 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'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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *2.7- Préparation des actes d'acquisition*

D'accord entre les parties, l'EPORA choisit les études notariales recevant ses actes. Il s'engage à commander, chaque fois que possible, les actes notariés auprès d'études notariales locales, désignées par les collectivités partenaires, lorsque les enjeux de la vente et la défense de ses

intérêts ne le conduisent pas à faire le choix d'une double minute, ou à dépayser la préparation de l'acte de vente.

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

ARTICLE 3 - TRAVAUX SUR LES BIENS ACQUIS

Les travaux réalisés dans le cadre des présentes ne peuvent consister que dans la mise en sécurité des sites. 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.

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

- 4.1- Responsabilité patrimoniale

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

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

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

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

- 4.2- Gestion de l'occupation

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

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

- 4.3- *Valorisation transitoire et occupation temporaire*

Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet de contrats d'occupation 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, et ce en vue de réduire les coûts de gestion.

- 4.4- *Transferts de gestion possibles*

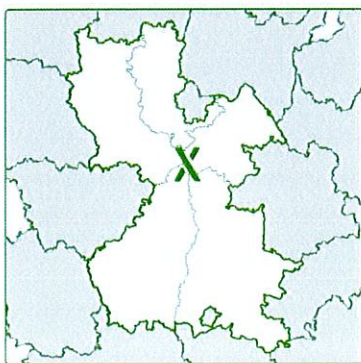
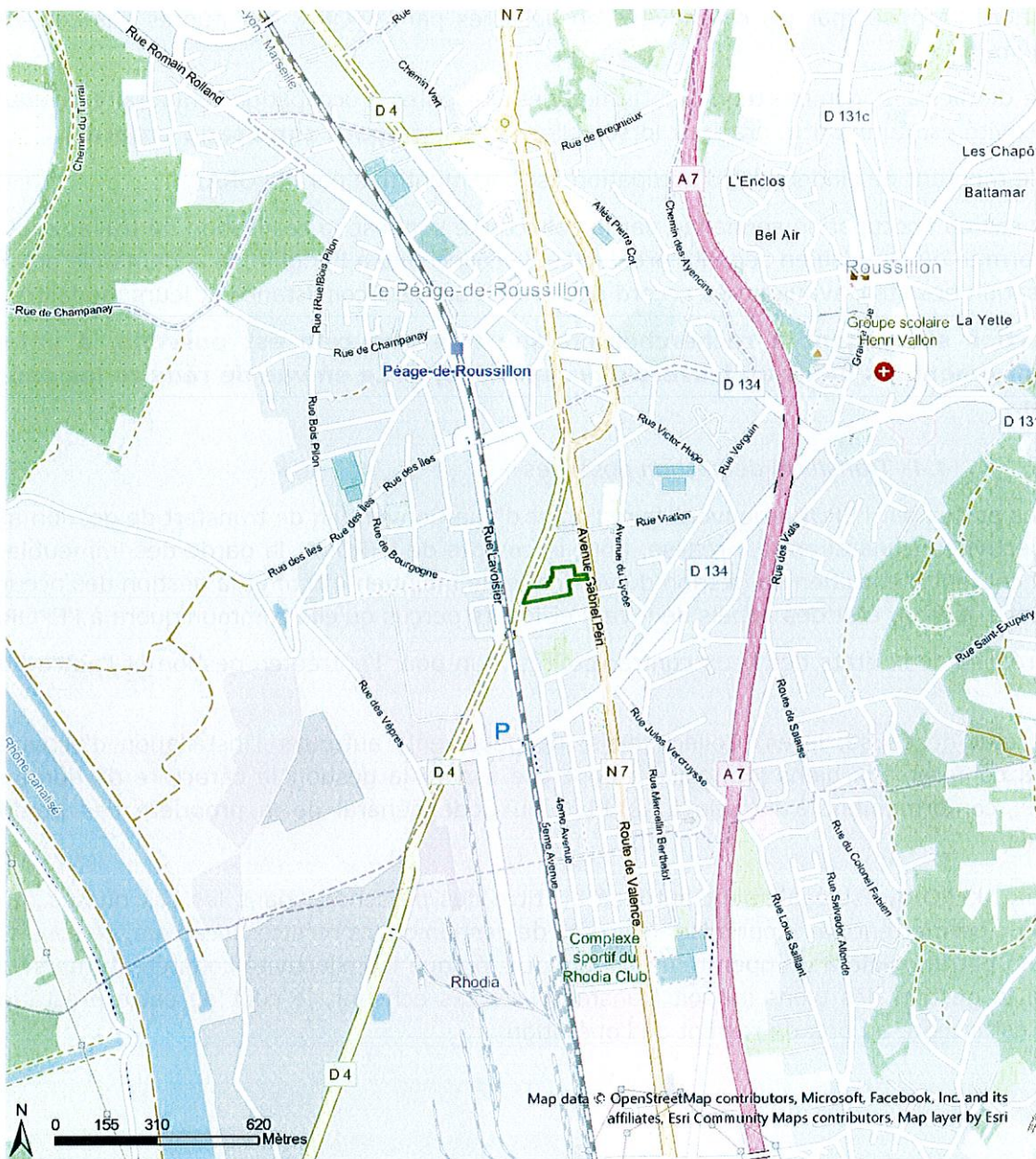
Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet d'une Convention de transfert de gestion à l'une des collectivités signataires, qui réalise, pour le compte de l'EPORA, la garde des immeubles, les travaux courant d'entretien, la gestion du voisinage, le maintien d'actif et la gestion des occupants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

ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite
Document : export_cartes_conventions_2021
AutoCopy - mai 2022
Sources : EPORA-IGRI

Avenant

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

Périmètre de l'opération 00B109

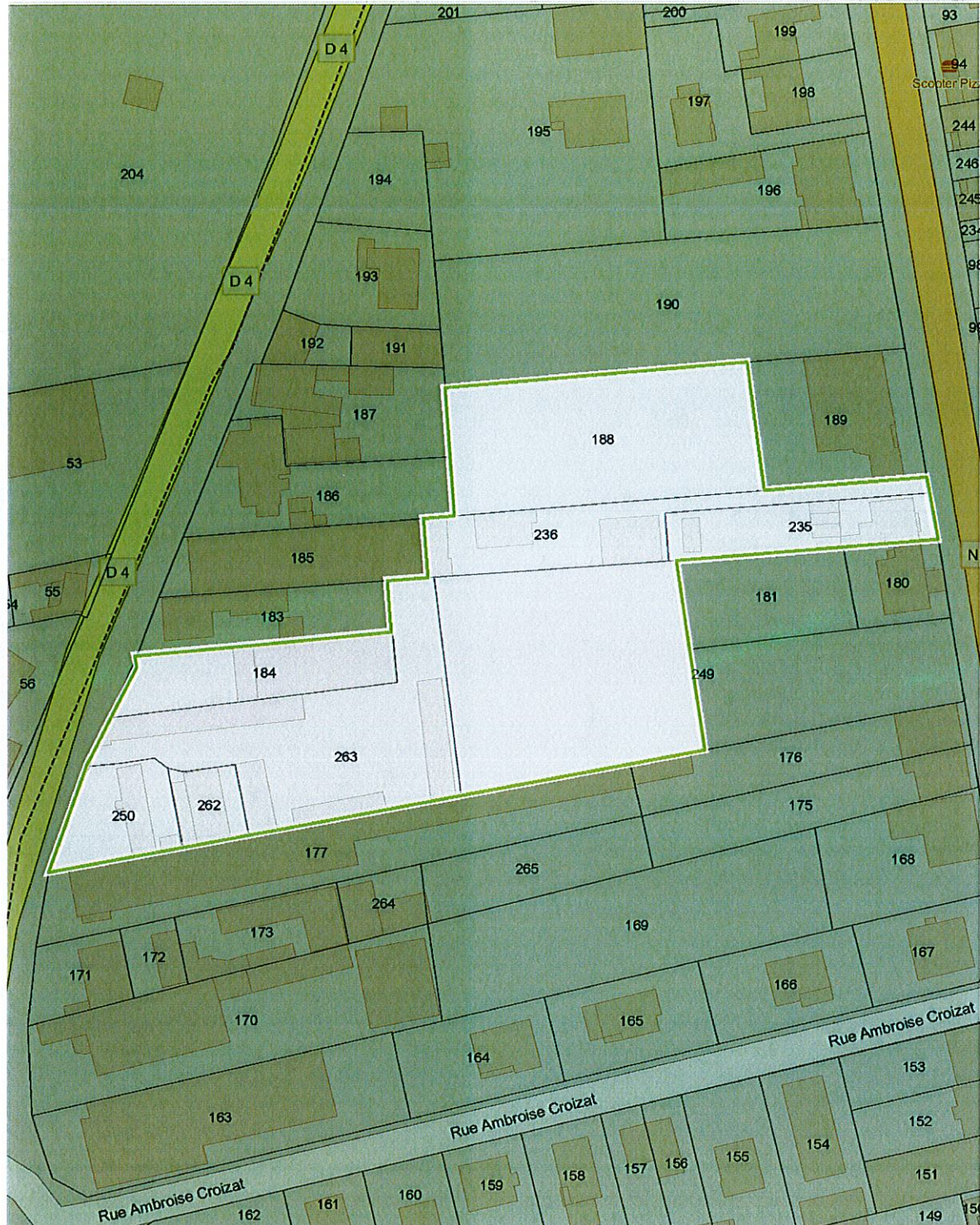
Roussillon : « Route de Sablons / Av. Gabriel Péri »



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite
jusqu'en 2025
EPORA 001 - EPORA - 001 - EPORA - 001
EPORA 001 - EPORA 001

N
0 10 20 40
Mètres

 Périmètre initial de la convention
 Périmètre opérationnel proposé



ANNEXE 3 – ÉTAT DU STOCK DE LA CVSF 00B088 TRANSFÉRÉ DANS LA CRF

00B088 Roussillon Secteur Route des Sablons / avenue Gabriel Péri				1 098 997,30		
1 DEPENSES				1 098 997,30		
2110 Terrains principal				1 025 000,00		
18-49025 Acquisition DIA Sci ROMANE Règlement	09/01/2018	NotRossi SCP Rossi	230 000,00	17-17587	A2018-006	
18-55044 DIA ALM Construction - 48 av. Gabriel Pé Règlement	19/10/2018	NotParPet SCP Parant-Carnot/Peter	150 000,00	18-19968	2018	
19-61930 acquisition SCI ALEX- BT 235 Règlement	17/10/2019	NotOffHaut Office Notarial	260 000,00	19-24059	2019	
20-70539 Acquisition SCI ROMANE 2020 BT 263	08/12/2020	NotRossi SCP Rossi	250 000,00	20-28687	Acquisition SCI	
21-76358 A2021-063 Acquisition Donna ROUSSILLON (38)	13/10/2021	NotBazBonS SCP Bazaille et Associés	135 000,00	21-29848	A2021-063	
2120 Frais d'acquisition			22 848,23			
18-49412 Commission d'agence Acquisition DIA Sci Règlement	09/01/2018	NotRossi SCP Rossi	8 333,33	17-17589	A2018-006	
19-57204 Frais de Notaire Acquisition DIA Sci ROMANE	04/02/2019	NotRossi SCP Rossi	3 009,86	17-17590	A2018	
21-75029 Frais sur acquisition DIA ALM Construction - 48 av.	07/06/2021	NotParPet SCP Parant-Carnot/Peter	2 140,58	18-19969	Frais sur acquisition	
21-74268 Frais sur acquisition SCI ALEX- BT 235 Règlement	16/06/2021	NotOffHaut Office Notarial	3 571,26	19-24060	Frais sur acquisition	
21-71365 Frais notaire DIA ROMANE A2020-79 Règlement	13/01/2021	NotRossi SCP Rossi	3 311,29	20-29364	Frais notaire DIA	
21-77808 A2021-063 Frais s/acq. Donna ROUSSILLON (38)	24/11/2021	NotBazBonS SCP Bazaille et Associés	2 373,03	21-29849	Réf:	
21-77027 A2018-103 Frais compl. s/acq. ALM	07/10/2021	NotParPet SCP Parant-Carnot/Peter	108,88	21-32486	A2018-103	
2220 Frais juridiques et divers			16 926,19			
17-47273 Signification DIA SCI ROMANE Règlement	19/10/2017	HuiAuxHu SELARL AuxHu	283,68	17-17735	Signification DIA SCI	
18-53249 Significations DIA ALM Règlement	01/08/2018	HuiAuxHu SELARL AuxHu	393,48	18-20216	C000917	
19-61931 Frais d'agence SCI ALEX Règlement	17/10/2019	NotOffHaut Office Notarial	11 250,00	19-25024	2019	
20-68798 Devis du 07/08/2020 - constat occupation	11/09/2020	HuiRenaPas SELARL Pascal	372,56	20-27775	Constat huissier	
20-68801 Devis du 07/08/2020 - constat état propre	11/09/2020	HuiRenaPas SELARL Pascal	372,56	20-27776	Constat huissier	
20-70142 Signification DIA ROMANE Règlement	05/10/2020	HuiAuxHu SELARL AuxHu	647,85	20-28332	Signification DIA	
22-79229 Constat occupation terrain 54 av. G. Péri	26/01/2022	HuiRenaPas SELARL Pascal	357,67	22-33360	F - 351722	
22-79788 Commandement de payer Aff. Bancel / EPORA	24/03/2022	HuiRenaPas SELARL Pascal	168,39	22-33718	F - 353446	
17-47491 DIA SCI ROMANE à ROUSSILLON : Rédaction	19/10/2017	AvSarLonSa SENSEI AVOCATS	550,00	MP17-	MP17-034/042/Bdc	
18-52785 DIA ALM CONSTRUCTION - Rédaction décisio	18/07/2018	AvSarLonSa SENSEI AVOCATS	660,00	MP17-	MP17-034/098/Bdc	
20-69080 DIA SCI ROMANE - BT 263 - Rédaction décision de	23/09/2020	AvSarLonSa SENSEI AVOCATS	660,00	MP17-	MP17-034/240/Bdc	
22-78484 MP21-041/Bdc14 Etude du dossier Bancel	10/12/2021	AvCentaure SELARL CENTAURE	880,00	MP21-041/Bdc	F - FAC20213810	
22-79495 MP21-041/Bdc19 Aff. BANCEL - Rédac MED	28/02/2022	AvCentaure SELARL CENTAURE	330,00	MP21-041/Bdc	F - FAC20220669	
4100 Assurances			1 588,71			
19-60875 ASSURANCE 2019 - 32 Route des Sablons - A2018-	01/08/2019	MMASeveGar MMA Assur Seve et	295,20	19-23258	Tab. Ass. 19	
19-63809 Regul Assurance 2018 - 32 route des Sablons -	26/12/2019	MMASeveGar MMA Assur Seve et	275,53	19-24757	Tableau Regul	
20-66516 ASSURANCE 2020 - 32 Route des Sablons - A2018-	12/05/2020	AssDesHau Descamps d'Haussey et	98,97	20-27127	Tab. Ass. 2020	
20-66672 ASSURANCE 2020 - 54 Avenue Gabriel Peri - A2019-	13/05/2020	AssDesHau Descamps d'Haussey et	93,03	20-27132	Tab. Ass. 2020	
20-68550 Regul Assurance 2019 - 54 Avenue Gabriel Peri -	24/08/2020	MMASeveGar MMA Assur Seve et	57,78	20-28210	Tableau Regul	
21-73127 00B088 - ASSURANCE 2021 - GROUPEAMA - 32 route	14/04/2021	AssSeveGar Assur SEVE GARNIER	186,20	21-30219	Tableau des	
21-73148 00B088 - ASSURANCE 2021 - GROUPEAMA - 54	14/04/2021	AssSeveGar Assur SEVE GARNIER	282,00	21-30405	Tableau des	
21-73151 00B088 - ASSURANCE 2021 - GROUPEAMA - 32	14/04/2021	AssSeveGar Assur SEVE GARNIER	300,00	21-30584	Tableau des	
4200 Impôts Fonciers			15 787,67			
18-49513 PRORATA TF - DIA SCI ROMANE - A2018-006	13/02/2018	NotRossi SCP Rossi	871,47	18-18606	Prorata TF - vente	
18-55282 PRORATA TF - Acquisition ALM Constructio	31/10/2018	NotParPet SCP Parant-Carnot/Peter	213,01	18-21473	Prorata TF - Vente	
19-61961 Prorata TF - Acquisition SCI ALEX - A2019-073 du	22/10/2019	NotOffHaut Office Notarial	557,19	19-25041	F-A2019-073	
19-62725 TF 2019 - (1 - 1 052 €) - 32 Route des Sablons -	12/08/2019	TreRoussil Trésorerie Roussillonais	1 052,00	19-25404	Réf. de favis : 19 38	
20-70017 TF 2020 au titre de 2019 - (1 - 1 043 €) - "Terrain	15/10/2020	TreRoussil Trésorerie Roussillonais	1 043,00	20-28951	Réf. de favis : 20 38	
20-70816 TF 2020 - (1 - 970 €) - "Terrain nu" - 48 avenue	16/12/2020	TreRoussil Trésorerie Roussillonais	970,00	20-29311	Réf. de favis : 20 38	
20-70820 TF 2020 - (3 - 4 883 €) - 32 Route des Sablons -	16/12/2020	TreRoussil Trésorerie Roussillonais	1 118,00	20-29314	Réf. de favis : 20 38	
21-77545 00B088 - TF2021 au titre de 2020 (1 - 2 328 €) - 54	30/11/2021	SIPVienne SIP Vienne	2 328,00	21-32839	Réf. de favis : 21 38	
21-77547 00B088 - TF2021 (1 - 2 359 €) - 54 Avenue Gabriel	30/11/2021	SIPVienne SIP Vienne	2 359,00	21-32841	Réf. de favis : 21 38	
21-77989 00B088 - TF 2021 - (4 - 6 010 €) - 1 rue du 19 mars	09/09/2021	SIPVienne SIP Vienne	3 480,00	21-33067	Réf. de favis : 21 38	
21-77991 00B088 - TF 2021 - (4 - 6 010 €) - 50 Grand Rue -	09/09/2021	SIPVienne SIP Vienne	374,00	21-33068	Réf. de favis : 21 38	
21-77992 00B088 - TF 2021 - (4 - 6 010 €) - 32 Route de	09/09/2021	SIPVienne SIP Vienne	1 422,00	21-33069	Réf. de favis : 21 38	
4300 Travaux maintenance, entretien, mise en			13 226,50			
20-68766 Contrôle chaudière et VMC, appart RDC bas,	06/10/2020	LPE Lopez Plomberie Electricité	388,00	20-26581	Devis n°4349	
20-66792 Reprise appui de fenêtre et désencombrement SCI	24/05/2020	LejeuneJul Lejeune Julien	638,00	20-27250	Devis n°29	
20-66791 Remise en état descente EP et étanchéité SCI Alex	24/05/2020	LejeuneJul Lejeune Julien	1 120,00	20-27251	Devis n°30	
20-67082 Désencombrement extérieur site Romane	02/06/2020	LejeuneJul Lejeune Julien	480,00	20-27313	Devis du	
20-67029 Enlèvement encombrement et détritus, site ALM	04/06/2020	LejeuneJul Lejeune Julien	90,00	20-27395	Devis du	
20-68760 Contrôle chaudière et VMC, appart RDC haut,	06/10/2020	LPE Lopez Plomberie Electricité	401,00	20-27557	Devis n°4350	
20-68761 Contrôle chaudière et VMC, appart R+1, immeuble	06/10/2020	LPE Lopez Plomberie Electricité	185,00	20-27558	Devis n°DC4351	
20-68762 Contrôle chaudière et VMC, appart R+2, immeuble	06/10/2020	LPE Lopez Plomberie Electricité	543,00	20-27559	Devis n°DC4352	
20-69016 Travaux chauffage, appart RDC bas, immeuble SCI	07/10/2020	LPE Lopez Plomberie Electricité	508,00	20-28335	Devis n°DC4503	
20-69017 Travaux chauffage, appart R+2, immeuble SCI	07/10/2020	LPE Lopez Plomberie Electricité	112,00	20-28336	Devis n°DC4497	
20-69018 Travaux chauffage, appart RDC haut, immeuble SCI	07/10/2020	LPE Lopez Plomberie Electricité	296,00	20-28337	Devis n°DC4496	
20-69019 Remplacement mitigeur douche, appart R+2,	07/10/2020	LPE Lopez Plomberie Electricité	153,00	20-28452	Devis n° DC4537	
20-70363 Détravage et changements pièces chaudière,	01/12/2020	LPE Lopez Plomberie Electricité	599,00	20-28911	Devis n°DC4655	
20-70361 Remplacement corps de chauffe, appart R+2,	01/12/2020	LPE Lopez Plomberie Electricité	929,00	20-28995	Devis n° DC4673	
21-71579 Enlèvement encombrant restant dans espaces	02/02/2021	LejeuneJul Lejeune Julien	80,00	21-29784	Devis du	
21-72334 Réproduction clé SCI Romane BT 263 Règlement	19/03/2021	FlashServ Flash Services	5,00	21-30062	Devis du 11 mars	
21-73850 Remplacement radiateur SDB, appart R+1,	27/05/2021	RonSaPlom Romain Salve Plomberie	830,00	21-30752	DÉ200346	
21-75773 Intervention sur fuite chaudière, remplacement	21/06/2021	LPE Lopez Plomberie Electricité	178,50	21-31038	F - FC4158	
21-77728 Enlèvement déchets, nettoyage, sécurisation -	13/12/2021	LejeuneJul Lejeune Julien	2 470,00	21-32861	F - 77	
21-77729 Pose portail accès site Donna et ALM construction	13/12/2021	LejeuneJul Lejeune Julien	1 500,00	21-32862	F - PORTAIL 77	
22-79303 Intervention sur fuite chaudière Karmouche	11/03/2022	LPE Lopez Plomberie Electricité	66,00	22-33679	F - FC4683	
20-66901 Marché de Prestation de Travaux Entretien	27/05/2020	IdVerde Id Verde	220,00	MP19/083/00	BDC8_debroussailla	
20-70657 Marché de Prestation de Travaux Entretien	16/12/2020	IdVerde Id Verde	560,00	MP19/083/02	BDC 23_Entretien	
21-75766 Entretien EV, ALM Construction et SCI Alex	15/09/2021	IdVerde Id Verde	360,00	MP19/083/03	BDC n°37	
21-75767 Entretien EV, Romane et Romane BT263 Règlement	14/09/2021	IdVerde Id Verde	515,00	MP19/083/03	BDC n°39	
4600 Charges locatives, consommation fluides (Eau,			3 620,00			
21-73294 Netoyage, sécurisation et pose clôture SCI Romane	20/04/2021	LejeuneJul Lejeune Julien	3 620,00	21-30061	Devis du	

Ces montants s'entendent à la date du 20 mai 2022 et restent indicatifs s'agissant de dépenses engagées, non encore validées, sur le périmètre de la Convention ou de dépenses engagées sur le périmètre plus large de la CVSF à rapporter au périmètre de la présente Convention.

Il convient également de rappeler que l'ensemble des recettes (loyers, subventions, cessions) relatives aux biens faisant l'objet de la présente convention viendront en déduction du prix de revient au moment de la cession à la Commune.

ANNEXE 4 – ECHÉANCIER D'AVANCES SPÉCIFIQUE

Une avance de **100 000€ HT par an** est à verser à partir de 2025 par la Ville de Roussillon à l'EPORA dans le cadre de la présente convention.

Cet échéancier sera réajusté à partir de 2028 afin de permettre d'assurer la rotation financière du stock foncier conformément aux modalités d'intervention de l'EPORA (portage financier maximum de 10 ans).

ANNEXE 5 – STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

Description des traitements :

Les finalités des traitements de données personnelles sont les suivantes :

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

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

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

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

Les catégories de données personnelles concernées sont les suivantes :

- ✓ Données d'identification et coordonnées
- ✓ Situation familiale (indivision, régime matrimoniale, etc.)
- ✓ Formation – Diplômes – accréditations

- ✓ Démarches et procédures accomplies auprès de la personne concernée
- ✓ Offres financières
- ✓ Situation économique et financière (notamment taxes foncières)

□ Autres (si oui préciser les données)

Rôles respectifs des parties :

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

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

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

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.
- Pour la(es) Collectivité(s): les coordonnées sont indiquées à l'article 7 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) Collectivité(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) Collectivité(s) les éléments en sa possession. La(es) Collectivité(s) répondra(ont) directement à la demande de la personne concernée, en mettant l'EPORA en copie de la réponse formulée.

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

Engagements réciproques des parties :

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

- à s'interdire de transférer les données à caractère personnel en dehors de l'Union Européenne sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie ;
- à traiter les données à caractère personnel conformément aux finalités décrites dans le présent contrat ;
- à ne pas conserver les données personnelles au-delà de ce qui serait nécessaire au regard des finalités des traitements ;

- à préserver la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel et notamment à empêcher que les données à caractère personnel ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie. De manière plus générale, chacune des Parties s'engage à prendre l'ensemble des mesures d'ordre technique et organisationnel appropriées pour garantir un niveau de sécurité adapté au risque existant ;
- à notifier à l'autre Partie toute violation de données entendue comme toute violation de la sécurité entraînant, de manière accidentelle ou illicite, la destruction, la perte, l'altération, la divulgation non autorisée de données à caractère personnel ou l'accès non autorisé aux données à caractère personnel. Cette notification devra intervenir par email dès que possible et au maximum dans un délai de vingt-quatre (24) heures à compter de la prise de connaissance de ladite violation de données. Chacune des Parties s'engage à mettre en place toutes mesures correctives nécessaires afin de mettre un terme à la violation de données et d'en limiter les conséquences et la récurrence ;
- à assister l'autre Partie dans le cadre de la gestion des demandes des personnes concernées pour l'exécution des droits qui leur sont conférés par la réglementation applicable en matière de protection des données personnelles, notamment droit d'accès, de rectification, d'effacement, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données ;
- à mettre à disposition de l'autre Partie les informations nécessaires pour démontrer le respect des présentes obligations et permettra à l'autre Partie de réaliser – à ses frais – des audits pour s'assurer du respect du présent article ;
- à coopérer activement avec l'autre partie en cas de contrôle et/ou demande de(s) autorité(s) de contrôle.