



DELIBERATION Conseil Municipal

Séance du 17/03/2025

NOMBRE DE MEMBRES	L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept mars, à vingt heures trente, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. LAFAGE Stéphane.
En exercice : 19	<u>Etaient présents :</u> M. COLLOMBET Cyril, M. CORRAL Anjel, M. COURBIS Joël, M. DEVISE Stéphane, M. DEVISE Michaël, M. DOHA Médard, Mme FOUREL Huguette, M. GINÉ Elios, Mme HEBRARD Magali, Mme JUGE Olga, M. LAFAGE Stéphane, Mme LIONNETON Leslie, Mme PRAS Aurélie, M. SOUCHE Pascal, Mme VACHER Marion
Présents : 15	<u>Procuration(s) :</u> Mme PIC Christiane donne pouvoir à Mme FOUREL Huguette
Nombre de suffrages : 16	<u>Etai(ent) absent(s) :</u> Mme ROSSI Bénédicte
<u>Date de convocation</u> 11/03/2025	<u>Etai(ent) excusé(s) :</u> Mme GARNIER VALLA Stéphanie, Mme PIC Christiane, Mme PORTE COURTIAL Nathalie
<u>Date d'affichage</u> 11/03/2025	A été nommé(e) comme <u>secrétaire de séance</u> : Mme JUGE Olga
VOTE : Adoptée à l'unanimité Pour : 16 Contre : 0 Abstention : 0	

Numéro interne de l'acte : 2025-11

Objet : CONVENTION TRIPARTITE AVEC LA CCRC (Communauté de communes Rhône Crussol) ET EPORA (Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône Alpes) - acquisition local avenue du colonel Rousset par EPORA

Monsieur le Maire expose :

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 et l'artificialisation des sols 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 commune de CORNAS et la CCRC envisagent de se doter d'une stratégie foncière pour servir des projets d'aménagement sur leur territoire et entrant dans les axes d'intervention de l'EPORA.

Une convention de veille et de stratégie foncière ayant pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA et les collectivités pour préparer la mise en œuvre de la stratégie foncière des collectivités et assurer une veille foncière sur le territoire communal doit être établie.

Le Conseil Municipal,
Monsieur le Maire entendu,
Après en avoir délibéré,
Décide à l'unanimité,

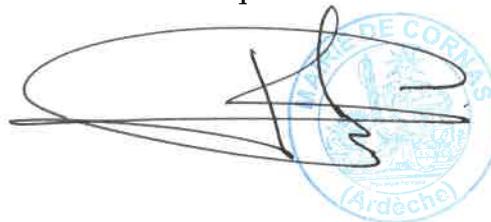
Article 1 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention tripartite avec la CCRC et l'EPORA jointe à la présente délibération ainsi que tous documents liés à celle-ci.

Fait à CORNAS

La secrétaire de séance
Mme JUGE Olga



Le Maire,
M. LAFAGE Stéphane



 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes			CVSF	Convention n°07B038 Page 1 sur 40
--	---	---	------	---

CONVENTION DE VEILLE ET DE STRATÉGIE FONCIÈRE

ENTRE LA COMMUNE DE CORNAS, LA COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE CRUSSOL

ET L'EPORA (07B038)

D'une part,

La Commune de Cornas, représentée par **Monsieur Stéphane LAFAGE, Maire**, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du **17 mars 2025**

Ci-après désignée par « la Commune » ou « La Collectivité »,

D'autre part,

La Communauté de Communes Rhône Crussol, représentée par **Monsieur Jacques DUBAY, Président**, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du

Ci-après désignée par « **La Communauté de Communes** » ou « la Collectivité »,

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) partenaire(s) »

Et,

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° 23-093 du Conseil d'administration de l'EPORA en date du 28 juin 2023, approuvée le 03 juillet 2023 par la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

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

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

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 <p>CORNAS</p>	 <p>Rhône Crussol COMMUNAUTÉ DE COMMUNES</p>	<p>CVSF</p>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 2 sur 40</p>
---	--	--	-------------	---

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
ARTICLE 1 - OBJET	5
ARTICLE 2 – PERIMETRES DE VEILLE ET DE STRATEGIE FONCIERE	5
2.1 PERIMETRES D’INTERVENTIONS	5
2.2 EFFETS SUR LES CONVENTIONS D’ETUDES ET DE VEILLE FONCIERE (CEVF) ANTERIEURES	6
ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 4 – DUREE DE PORTAGE DES BIENS	7
ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE VENDRE ET D’ACQUERIR LES BIENS PORTES ENTRE LES PARTIES	8
ARTICLE 6 – MONTANT MAXIMUM D’ENCOURS FIXE PAR L’EPORA	8
ARTICLE 7 – MONTANTS MAXIMUMS D’ETUDES PRE-OPERATIONNELLES ET CO-FINANCEMENTS D’ETUDES	9
7.1 STIPULATIONS VALABLES POUR LES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	9
7.2 STIPULATIONS APPLICABLES AUX PREPARATIONS ET ETUDES DE PROGRAMMATION TECHNIQUE	9
ARTICLE 8 – DECLENCHEMENT D’UN PORTAGE FONCIER	10
ARTICLE 9 - FIN DE PORTAGE ET CESSIONS	10
9.1 DECLENCHEMENT DE LA CESSION	10
9.2 PRIX DE VENTE CONTRACTUEL DES BIENS	11
9.3 CONSTANCE ET ETAT DES BIENS A LA CESSION	11
9.4 RESPECT DE LA DESTINATION DES UNITES FONCIERES CEDEES	12
9.5 CLAUSE ANTI-SPECULATIVE	12
ARTICLE 10 - SUBSTITUTION DE LA COLLECTIVITE COMPETENTE PAR UN TIERS	13
10.1 PRINCIPES DE LA SUBSTITUTION	13
10.2 MODALITES DE LA SUBSTITUTION	13
10.3 PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE	13
10.4 DESTINATION - OBLIGATION DE REALISER ET CLAUSE ANTI-SPECULATIVE PORTANT SUR LES BIENS CEDES A UN TIERS	14
ARTICLE 11 - MODALITES DE PAIEMENT -VERSEMENT DES AVANCES -SOLDE FINANCIERS DES PORTAGES	15
11.1 MODALITES DE PAIEMENT DES PRIX CORRESPONDANT AUX VENTES A LA COLLECTIVITE	15
11.2 SOLDE DES REMBOURSEMENTS DE DEPENSES ET RECETTES DE PORTAGE	15
11.3 SOLDE DES PARTICIPATIONS	15
11.4 SOLDE FINANCIER DE LA CONVENTION POUR LES PORTAGES	15

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 3 sur 40</p>
---	---	---	---------------	---

11.5 MISE EN PLACE D'AVANCES FINANCIERES	16
11.6 REMBOURSEMENT DES FRAIS D'ETUDES PRE-OPERATIONNELS	17
11.7 REMBOURSEMENT DES AUTRES FRAIS Y COMPRIS LES D'ETUDES OU PRESTATIONS DE PROGRAMMATION TECHNIQUE.....	17
ARTICLE 12 – MOBILISATION DES SUBVENTIONS PUBLIQUES	17
ARTICLE 13 – COMMUNICATION ET GOUVERNANCE	17
13.1 ECHANGES D'INFORMATIONS ENTRE LES PARTIES.....	17
13.2 OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE SUR LES ENGAGEMENTS FINANCIERS.....	18
13.3 DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATION DES PARTIES	18
13.4 SUIVI ANNUEL DE LA CONVENTION ET COMITE DE PILOTAGE	18
ARTICLE 14 – CONSTATATION DE BONNE FIN- RESILIATION- CLAUSE PENALE	19
ARTICLE 15 – GESTION DES DONNEES PERSONNELLES.....	19
ARTICLE 16 –LITIGES.....	20
ARTICLE 17 - ANNEXES	20
ANNEXE 1 – MODALITES DE COOPERATION TECHNIQUE	22
ANNEXE 2 - FORMULAIRE DE CREATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE ET DE VEILLE RENFORCEE	29
ANNEXE 3 – FORMULAIRE DE DEMANDE D'ACQUISITION	33
ANNEXE 4 – STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIERE DE PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	35
ANNEXE 5 – ETATS DES DEPENSES ET RECETTES DE PORTAGE FONCIER ET AVANCES MOBILISABLES TRANSFEREES DES CEVF ET DEPENSES EXIGIBLES A LA SIGNATURE DE LA CVSF.....	38
ANNEXE 6 – CONTEXTE ET ENJEUX DU TERRITOIRE	39
ANNEXE 7 – ECHEANCIER D'AVANCES MOBILISABLES SPECIFIQUES	40

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 et l'artificialisation des sols 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 son(leur) territoire et 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.

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 compétente¹ 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 un tiers 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 des **Périmètres d'Etudes et de Veille Renforcée (PEVR)** en vue de préparer des conventions opérationnelles 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. Chacune des Parties peut unilatéralement renoncer à la mise en place d'un PEVR.

La Collectivité transmettra :

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

¹ La collectivité compétente est la collectivité pour laquelle l'EPORA assure le portage des biens à sa demande.

- les parcelles concernées par le périmètre ;
- 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 et signe le formulaire de création de Périmètre d'Etude et de Veille Renforcée fourni par l'EPORA, dont le modèle type figure 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, les portages fonciers de l'EPORA et toutes les études de programmations techniques, entendu au sens de l'article 7.2 des présentes, sont repris et réalisés dans le cadre de la présente Convention tant en dépenses qu'en recettes (cf. Annexe 5).

La Collectivité compétente peut demander leur intégration dans un PEVR.

Les autres éventuelles dépenses réalisées par l'EPORA non affectables à un foncier acquis, 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, est constitué par l'annexe 5 et tient compte du transfert des portages fonciers vers la présente Convention. La Collectivité compétente, s'engage à verser le solde des remboursements exigibles au titre des conventions d'études et de veille foncière résiliées.

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 accusé de réception, avec un préavis de 6 mois à compter entre la date de réception du congé.

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 7 sur 40</p>
---	---	---	---------------	---

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.

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 8 s'engage sans réserve, au titre des présentes, à acquérir lesdits Biens au prix détaillé à l'article 9.2, 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, repris dans le cadre de la présente Convention, conformément à l'article 2.2.

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 :

450 000 € 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.

 <p>Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 9 sur 40</p>
--	---	---	---------------	---

Article 7 – Montants maximums d'études pré-opérationnelles et co-financements d'études

7.1 Stipulations valables pour les études pré-opérationnelles

Les études pré-opérationnelles sont des études permettant de définir la stratégie foncière, les projets urbains ou de territoires et d'en estimer le coût telles que définies à l'annexe 1. Au titre des présentes, l'EPORA fixe un montant maximum d'études pré-opérationnelles, de :

60 000€ 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. 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 toute cette capacité financière de dépenses d'études et de refuser les propositions d'étude de(s) Collectivité(s).

Pour émarger aux présentes, le montant et les objectifs des études devront avoir été validés par le(s) Collectivité(s) 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% maximum** du montant d'études retenu par l'EPORA.

Lorsqu'un protocole de coopération est signé entre l'EPORA et l'Intercommunalité, le taux de prise en charge par l'intercommunalité des études réalisées pour le compte de la commune est celui du protocole.

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.

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 10 sur 40</p>
---	---	---	---------------	--

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. **Les dépenses réalisées pour établir les plans de 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 – 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 ventes initiées 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, prioritairement 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 les éléments prévus au formulaire en annexe 3. 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 et de droit de priorité, 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, droit de priorité, 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 correspondants. Sous quinze jours, les Parties font connaître le cas échéant leur décision unilatérale de donner suite ou non à la demande d'acquisition. Les Parties conviennent que le silence gardé par l'EPORA vaut décision de refus.

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

Article 9 - Fin de portage et cessions

9.1 Déclenchement de la cession

Six mois avant la fin de portage, l'EPORA confirme, le cas échéant, à la Collectivité la vente à venir et lui communique :

- Un état provisoire des dépenses et recettes, attachées aux biens vendus ;

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 11 sur 40</p>
---	---	---	---------------	--

- Le prix de la vente prévisionnel résultant des présentes ;
- A la demande de la collectivité, 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.

9.2 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'unité foncière cédée) diminuées des recettes d'exploitation des biens encaissées 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 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 ;
- toutes autres dépenses relatives au foncier considéré.

Les taxes foncières, la taxe d'habitation sur les logements vacants, les frais d'assurance ainsi que les dégrèvements éventuels de l'année de la vente ne sont pas pris en compte dans le calcul du prix de revient et ne sont pas refacturés ultérieurement. Les frais de l'année de la vente sont donc pris en charge intégralement par l'EPORA et les dégrèvements acquis par l'EPORA.

L'agent comptable public de l'EPORA certifie l'état des dépenses et recettes réalisées sur les biens vendus. L'EPORA s'engage à transmettre cet état à la Collectivité compétente.

9.3 Consistance et état des biens à la cession

La Collectivité compétente, qui est sensée bien les connaître, 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 l'EPORA et la Collectivité compétente interviennent de manière générale par acte notarié. Sur accord des parties, elles peuvent être conclues en la forme administrative si la Collectivité est en mesure de préparer l'acte et de l'authentifier.

9.4 Respect de la destination des unités foncières cédées

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

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

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

Les actes de cession à la Collectivité ou au tiers qu'elle a désigné, peuvent prévoir des servitudes, des clauses d'usages destinées à garantir le maintien de la destination des Biens conforme à celles définies dans les conditions particulières.

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

9.5 Clause anti-spéculative

Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité revendrait les Biens en l'état où elle les a acquis, en une ou plusieurs fois, à un prix total supérieur à celui fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPORA et la Collectivité, cette dernière sera redevable à l'EPORA, en fonction de la date de revente de la dernière parcelle, d'une somme calculée de la manière suivante :

- Si la revente intervient dans les 2 ans à compter de la date de vente de l'EPORA à la Collectivité, la Collectivité remboursera à l'EPORA la 100% de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de revente de la Collectivité du ou des Biens considérés ;
- Si la revente intervient plus de 2 ans et jusqu'à 5 ans après la date de vente de l'EPORA, la Collectivité remboursera à l'EPORA la moitié de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de vente par la Collectivité du ou des Biens considérés ;
- Si la revente intervient plus de cinq ans après de la date de la vente de l'EPORA à la Collectivité, aucune somme ne sera due.

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 13 sur 40</p>
---	---	---	---------------	--

Article 10 - Substitution de la Collectivité compétente par un tiers

10.1 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 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. L'EPORA et la Collectivité échangent sur ladite substitution et ses modalités. Chacune des parties peut unilatéralement décider de ne pas donner suite à la substitution sans nécessité d'en justifier les motifs.

Dans le cas où le prix de vente à tiers est inférieur aux avis de valeurs mentionné à l'article 10.2, 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 ne justifient pas l'écart de prix.

10.2 Modalités de la substitution

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

- la désignation du tiers cessionnaire ;
- le bien cédé, notamment les références cadastrales ;
- le prix de vente négocié HT;
- l'avis de valeur de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou un avis de valeur d'un professionnel de l'immobilier ou d'un notaire, 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.

10.3 Participations de la Collectivité

Dans le cas où le prix de vente contractuel 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.

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 au régime fiscal de la TVA.

Au terme de la Convention, un solde des participations est établi dans les conditions de l'article 11.3.

10.4 Destination - obligation de réaliser et clause anti-spéculative portant sur les biens cédés à un 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 précisée à l'acte de vente, est garantie par des clauses spécifiques en accord avec la Collectivité. La Collectivité informera l'EPORA de tout non-respect desdites clauses dont elle aurait connaissance.

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 et prévoit une clause anti-spéculative.

Si la destination est modifiée dans le délai de cinq ans, le tiers est tenu de rembourser à l'EPORA 3% du prix de vente HT et les éventuelles subventions publiques et participations des partenaires dont a bénéficié le foncier considéré.

La présente clause sera reproduite dans les actes successifs de mutation pendant une durée de 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente par l'EPORA.

Article 11 - Modalités de paiement -versement des avances -Solde financiers des portages

11.1 Modalités de paiement des prix correspondant aux ventes à la collectivité

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 créiteurs, 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 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 et recettes complémentaires est alors établi et communiqué à la Collectivité locale accompagné d'un titre de recette correspondant au complément de prix.

11.2 Solde des remboursements de dépenses et recettes de portage

Les dépenses payées déduction faite des recettes perçues par l'EPORA demeurent exigibles auprès de la Collectivité compétente après la date de la dernière vente. Cette dernière procédera au remboursement desdites dépenses dans les 30 jours suivants la réception d'un état des dépenses et recettes certifié par l'agent comptable public de l'EPORA et du titre de recette correspondant.

Dans l'hypothèse où les frais engagés n'aboutissent à aucun portage foncier au titre de la présente Convention, ces frais seront facturés à la Collectivité. L'Épora pourra décider de participer aux dits frais conformément aux délibérations de son Conseil d'Administration.

L'EPORA ne demandera pas le remboursement des dépenses et n'est pas tenu de rembourser les recettes perçues dès lors qu'elles sont inférieures à 500 € HT.

11.3 Solde des participations

A l'issue de la dernière vente à tiers réalisée dans le cadre de la convention, un solde des participations perçues et à devoir de la Collectivité compétente est calculé conformément à l'article 10.3. Ces participations sont intégrées au calcul du solde financier de la Convention.

11.4 Solde financier de la Convention pour les portages

Le solde dû par la Collectivité est établi en déduisant du prix de vente contractuel prévu à l'article 9.2 pour les fonciers vendus, l'ensemble des prix de vente perçus effectivement par l'EPORA. Le solde est assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

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

- L'état des dépenses certifiées définitif correspondant à l'ensemble des portages financiers ;

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 16 sur 40</p>
---	---	---	---------------	--

- L'état des recettes diverses, participations, et des prix de vente partiels perçus.

Le solde est établi et refacturé, s'il est supérieur à 500 € HT. En deçà de 500 € HT, l'EPORA ne demandera pas le solde.

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

Dans le cas où le solde fait apparaître un boni, c'est-à-dire que l'ensemble des prix de vente perçus effectivement par l'EPORA est supérieur au prix de revient TTC des terrains vendus, celui-ci :

- Est déduit du prix de revient TTC s'il reste une vente ou une refacturation à réaliser à la Collectivité. La part de boni excédant le prix de revient est acquise à l'EPORA ;
- Dans tous les autres cas, il est acquis à l'EPORA.

Sur demande motivée de la Collectivité, ce boni peut être réparti entre les Parties par avenant.

11.5 Mise en place d'avances financières

La Collectivité compétente peut convenir de verser des avances mobilisables selon un échéancier particulier en déduction des sommes à verser par voie d'avenant ou lors de la signature de la convention.

Les échéanciers d'avances prévues à la signature des présentes sont fournis en annexe 7.

La Collectivité peut également demander à l'EPORA la mise en place d'avances mobilisables standardisées 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.

Dès lors, 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.

A l'approche de la date de versement de l'avance, l'EPORA émet et communique à la Collectivité compétente 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 réception du titre de recette.

Dans le cas où les avances mobilisables devaient être supérieures aux sommes dues par la Collectivité, l'EPORA s'engage à reverser l'excédent à la Collectivité compétente dans les 30 jours suivant l'émission du titre de recette par la Collectivité compétente, établi sur la base du bilan financier définitif.

11.6 Remboursement des frais d'études pré-opérationnelles

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 la partie ayant supporté les coûts de l'étude après la remise des rapports finaux.

Les dépenses visées à l'article 7.1 sont réglées 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.

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

11.7 Remboursement des autres frais y compris les d'études ou prestations de programmation technique

Tous frais engagés par l'EPORA non suivis d'une acquisition dans les deux ans pourront être refacturés à la Collectivité compétente à tout moment. La Collectivité compétente dispose d'un délai de 30 jours pour procéder au paiement.

Article 12 – Mobilisation des subventions publiques

L'EPORA peut mobiliser des 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, sauf accord de l'EPORA à l'une des Parties.

Article 13 – Communication et gouvernance

13.1 Echanges d'informations entre les parties

Dans le cadre du suivi annuel prévu à l'article 13.4 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) sur sa demande, toutes les informations qu'il détient : diagnostics techniques, études réalisées, programme de travaux d'urgence 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.

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 18 sur 40</p>
---	---	---	---------------	--

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.

Elles s'engagent à détruire les données qu'elles n'auraient pas utilisées dans le cadre de l'exécution de la Convention.

13.2 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.

13.3 Dispositions générales en matière de communication des parties

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

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

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

13.4 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. Ce dernier, faisant concourir des représentants des Parties signataires, que chaque partie s'engage à désigner à la suite de la signature des présentes, sera réuni à une fréquence définie d'un commun accord.

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 les futures conventions de portage avec l'EPORA ;
- Convenir des modalités de mise en place des outils de maîtrise 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 ;

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<p>CVSF</p>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 19 sur 40</p>
---	---	---	--------------------	--

- 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 coopération des parties.

Article 14 – Constatation de bonne fin- Résiliation- clause pénale

14.1 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.

14.2 Résiliation sur accord des parties

Sauf application des dispositions relatives à la prolongation susvisées à l'article 3, 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 exprès 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.

14.3 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.

Article 15 – 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) Commune : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante mairie@cornas.fr ou par voie postale à l'adresse – MAIRIE DE CORNAS – 3 Place de l'Eglise 07130 CORNAS
- Pour l'Intercommunalité : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante [...] ou par voie postale à l'adresse[].

Article 16 –litiges

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 17 - 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 1 – MODALITES DE COOPERATION TECHNIQUE

ANNEXE 2- FORMULAIRE DE CREATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE ET DE VEILLE RENFORCEE

ANNEXE 3 – FORMULAIRE DE DEMANDE D'ACQUISITION

ANNEXE 4 – STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIERE DE PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

ANNEXE 5 – ETATS DES DEPENSES ET RECETTES DE PORTAGE FONCIER ET AVANCES MOBILISABLES TRANSFEREES DES CEVF ET DEPENSES EXIGIBLES A LA SIGNATURE DE LA CVSF

ANNEXE 6 – CONTEXTE ET ENJEUX DU TERRITOIRE

ANNEXE 7 – ECHEANCIER D'AVANCES MOBILISABLES SPECIFIQUES

Fait à Saint-Etienne, le

En 1 exemplaire original par signataire.

**Pour la Commune
le Maire,**

Stéphane LAFAGE

**Pour l'Intercommunalité
le Président,**

Jacques DUBAY

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

Florence HILAIRE

PROJET

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 22 sur 40</p>
---	---	---	---------------	--

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 la(es) Collectivité(s) 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 7.1 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 désigné en qualité de « *tiers désignés dans le marché* », dans les conditions précitées, la Collectivité compétente peut ne pas obtenir de cofinancement ou s'expose à devoir 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.

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 23 sur 40</p>
---	---	---	---------------	--

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.

Ces études objets du présent article sont cofinancées par les Parties, selon les modalités fixées à l'article 7.2 de la Convention.

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 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'opérateur(s), 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 connaître 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.

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 24 sur 40</p>
---	---	---	---------------	--

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 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 connaître 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'acquiescer 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 acquiescer des biens immobiliers par voie de préemption, de droit de priorité, et tout autres droits de délaissement prévu par le Code de l'Urbanisme.

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

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

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

- la délibération exécutoire instituant le droit de préemption urbain sur son territoire ;

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 25 sur 40</p>
---	---	---	---------------	--

- le cas échéant, 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 délégation du droit de préemption à l'EPORA ;
- les certificats d'affichage des délibérations concernées et des décisions le cas échéant.

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 s'assure de la légalité des délégations de pouvoir confiées à l'EPORA. Elle doit en particulier s'assurer de sa compétence juridique et 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.

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

L'EPORA peut se voir déléguer le Droit de Préemption Urbain par le Préfet de département, dans le cas où il est confié à l'Etat, qui en devient le Titulaire, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. L'exercice de ce droit de préemption est limitatif et organisé par ailleurs avec l'Etat. Les déclarations d'intention d'aliéner sont dès lors transmises en copie à l'EPORA par voie dématérialisée. 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 organisées 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 bénéficiaire. Il peut néanmoins, dans le cadre de l'enveloppe d'étude pré-opérationnelle dédiée, étudier la faisabilité de telles procédures.

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 et s'engage à son achat.

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

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

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, 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 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.

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, l'EPORA se réserve la possibilité de refuser l'occupation.

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 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 - Formulaire de création d'un périmètre d'étude et de veille renforcée

A télécharger sur www.epora.fr ou à solliciter auprès de votre référent EPORA.

FORMULAIRE DE DEMANDE DE CREATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE ET DE VEILLE RENFORCEE

<p>Convention n° :</p> <p>Dossier suivi par :</p>	<p>Collectivité à l'origine de la demande (garante du rachat des biens acquis et des frais engagés au droit du présent périmètre) :</p> <p><input type="checkbox"/> Commune <input type="checkbox"/> EPCI</p> <p>NOM : _____</p>
<p>Date de la demande :</p>	
<p>Nom du site :</p>	<p>Surface : m²/ha</p>
<p>Nature actuelle du terrain :</p> <p><input type="checkbox"/> Friche individuelle</p> <p><input type="checkbox"/> Centre urbain dense</p> <p><input type="checkbox"/> Dent creuse</p> <p><input type="checkbox"/> Habitat urbain</p> <p><input type="checkbox"/> Economie/Commerce</p>	
<p>Axe PPI EPORA :</p> <p><input type="checkbox"/> 1 – Répondre aux différents besoins de logements</p> <p><input type="checkbox"/> 2 – Favoriser la vitalité économique</p> <p><input type="checkbox"/> 3 – Contribuer à l'aménagement et à la revitalisation des centralités</p> <p><input type="checkbox"/> 4 – Participer à la désartificialisation, renaturation et à la sécurisation des espaces à risques</p> <p><input type="checkbox"/> 5 – Préparer les fonciers stratégiques d'avenir</p>	



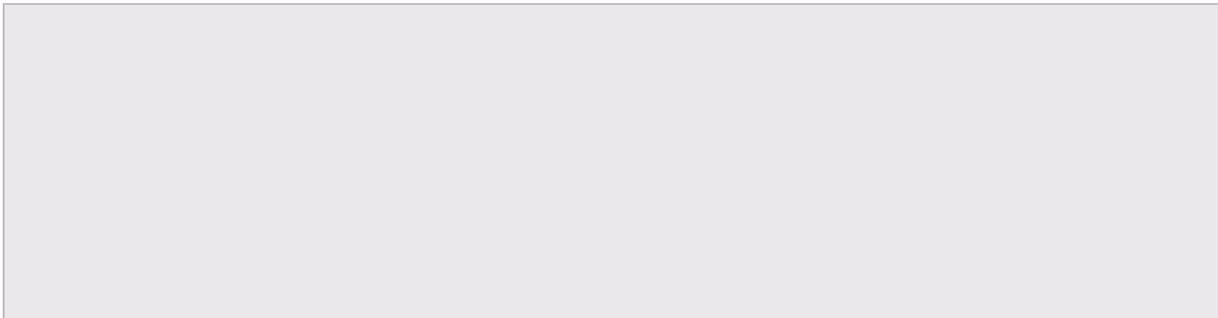
Cartographie du périmètre :

Liste des parcelles :

Nombre d'unités foncières (facultatif) :

Descriptif du projet envisagé par la commune :

 EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes			<h1>CVSF</h1>	Convention n°07B038 <hr/> Page 31 sur 40
--	---	---	---------------	--



Éléments 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

PR

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 33 sur 40</p>
---	---	---	---------------	--

Annexe 3 – Formulaire de demande d'acquisition

A télécharger sur www.epora.fr ou à solliciter auprès de votre référent EPORA.

FORMULAIRE DE DEMANDE D'ACQUISITION FONCIERE

<p>Convention :</p> <p>Dossier suivi par :</p>	<p>Commune ou collectivité compétente :</p> <p>EPCI ou collectivité partenaire (si convention tripartite) :</p>
<p>Date de la demande :</p>	
<p>Nature de la demande : Amiable ou DIA</p>	
<p>PARCELLE(S) :</p>	<p>Noms et coordonnées PROPRIETAIRE(S) :</p>
<p>Historiques des contacts :</p>	
<p>Avis des Domaines demandé : OUI</p>	<p>NON</p>
<p>Prix de vente souhaité par les propriétaires :</p>	
<p>Documents fournis avec la demande :</p>	

Éléments d'urbanisme (PLU, zonage,.....)

Motivation de la collectivité :

Délai de maîtrise foncière souhaité par la collectivité :

Contact référent au sein de la collectivité :

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<p>CVSF</p>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 35 sur 40</p>
---	---	---	-------------	--

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.)

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			<h1>CVSF</h1>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 36 sur 40</p>
---	---	---	---------------	--

- ✓ 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 15.

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.

Annexe 5 – Etats des dépenses et recettes de portage foncier et avances mobilisables transférées des CEVF et dépenses exigibles à la signature de la CVSF

PROJET

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			CVSF	Convention n°07B038 Page 39 sur 40
---	---	---	-------------	--

Annexe 6 – Contexte et enjeux du territoire

PROJET

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 <p>CORNAS</p>	 <p>Rhône Crussol COMMUNAUTÉ DE COMMUNES</p>	<p>CVSF</p>	<p>Convention n°07B038</p> <hr/> <p>Page 40 sur 40</p>
---	---	--	-------------	--

Annexe 7 – Echancier d’avances mobilisables spécifiques

PROJET