

CONVENTION D'ÉTUDES ET DE VEILLE FONCIÈRE

ENTRE LA COMMUNE DE MONTE LIMAR,
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTE LIMAR AGGLOMERATION
ET L'EPORA

CENTRE VILLE (26C019)

D'une part,

La Commune de Montélimar, représentée par Monsieur Cornillet, Maire, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du

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

La Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération, représentée par Monsieur Cornillet, Président, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du

Ci-après désignée par « **l'EPCI** »,

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

Et

D'autre part,

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° B du Bureau de l'EPORA en date du 27 novembre 2020, 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** »,

PREAMBULE	4
CLAUSES PARTICULIÈRES	5
Article 1 – Historique du cadre conventionnel.....	5
Une convention cadre "Action Cœur de Ville" (ACV) a été signée le 25 septembre 2018 entre l'Etat, la ville de Montélimar et l'agglomération ainsi que les partenaires financiers, parmi lesquels EPORA. L'arrêté portant homologation de la convention-cadre ACV en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de la ville de Montélimar a été pris le 14 janvier 2020. Un périmètre y a été associé.	5
L'EPORA est sollicité par la collectivité pour l'accompagner dans l'élaboration de sa stratégie foncière et pour la mise en place d'une veille foncière à l'échelle du périmètre ORT. C'est l'objet de la présente convention.	5
Article 2 - L'opération pour la/les Collectivités.....	5
Article 3 - L'opération et le PPI de l'EPORA.....	5
Article 4 – Durée de la convention	5
Article 5 – Plafond des dépenses	6
Article 6 - Financement des études par les parties	6
CLAUSES GÉNÉRALES	7
TITRE I - CADRE GÉNÉRAL DE LA COOPÉRATION	7
Article 1 - L'objet général de la convention	7
Article 2 – Périmètre de la coopération.....	7
Article 3 – Durée de la convention	7
TITRE II – CONTENU DE LA COOPÉRATION	7
Article 4 – Études préalables.....	7
Article 5 – Etudes ou prestations de nature technique complémentaires	8
Article 6 – Acquisitions immobilières	8
Article 7 – Les acquisitions.....	8
Article 8 –Travaux de mise en sécurité des biens acquis.....	10
Article 9 – Transfert de gestion des biens acquis par EPORA	10
TITRE IV - CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPORA	11
Article 10 - Engagement de rachat par la(es) collectivité(s) garantes	11
Article 11 - Engagement de cession par l'EPORA et cession directe à un opérateur	11
Article 12 - Conditions financières de la cession.....	12
Article 13 - Modalités de paiement – Versement des avances – Solde de l'opération	14
Article 14 – Jouissance anticipée	14
TITRE V - MODALITES DIVERSES	14
Article 15 – Dispositions générales	14
Article 16 – Obligations de l'EPORA.....	14
Article 17 – Obligations de la(es) Collectivité(s)	15
Article 18 – Dispositions générales en matière de communication des parties	16

Article 19 – Suivi annuel de la convention et Comité de Pilotage.....	16
Article 20 - Résiliation – Expiration du délai contractuel.....	17
Article 21 - Litiges	17
ANNEXE 1 - PÉRIMÈTRES	19

PREAMBULE

L'EPORA est un Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial chargé de missions de service public.

L'EPORA est en effet compétent, en application de l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme et de son décret constitutif n° 98-923 du 14 octobre 1998 modifié, pour procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. L'EPORA est ainsi habilitée à effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, à participer à leur financement.

L'intervention de l'EPORA, au bénéfice des Collectivités au titre de leurs compétences relevant de son périmètre d'intervention, a été précisée dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2015-2020, dont les orientations ont été arrêtées par son Conseil d'administration du 4 décembre 2014.

La(es) Collectivité(s) envisage(nt) un projet d'aménagement pour lequel, les compétences d'EPORA sont requises.

A cette fin, les Parties souhaitent mettre en place une coopération 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 un projet d'intérêt général auquel ils concourent ensemble selon leurs compétences respectives.

La présente convention a pour objet de définir les obligations de chacune des parties dans le cadre de la coopération qui est instituée pour la réalisation du projet d'aménagement de la collectivité.

Elle se décompose en deux parties complémentaires :

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

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

CLAUSES PARTICULIÈRES

Article 1 – Historique du cadre conventionnel

Située aux portes de la Provence, le long de la vallée du Rhône et de l'A7, la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération (CA MA) bénéficie d'un cadre de vie attrayant et d'un certain dynamisme économique qui entraîne l'arrivée de nouveaux ménages. Le territoire connaît un phénomène de périurbanisation classique, avec une structuration radioconcentrique.

A l'image de nombreuses villes moyennes, le centre ancien de sa ville centre, Montélimar, connaît une certaine dévitalisation. A cet effet, une convention cadre "Action Cœur de Ville" (ACV) a été signée le 25 septembre 2018 entre l'Etat, la ville de Montélimar et l'agglomération ainsi que les partenaires financiers, parmi lesquels EPORA. L'arrêté portant homologation de la convention-cadre ACV en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de la ville de Montélimar a été pris le 14 janvier 2020. Un périmètre y a été associé.

L'EPORA est sollicité par la collectivité pour l'accompagner dans l'élaboration de sa stratégie foncière et pour la mise en place d'une veille foncière à l'échelle du périmètre ORT. C'est l'objet de la présente convention.

Article 2 - L'opération pour la/les Collectivités

Trois sites ont été jugés prioritaires par les collectivités.

Il s'agit du quartier du Fust et de l'îlot des Halles, situés respectivement au sud-est et en plein cœur du centre ancien qui ont été identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH RU en cours. Ils doivent bénéficier d'une requalification d'ensemble.

La Halle Sernam, dont les 2/3 environ sont en vente par la sncf, est aussi un site à enjeux pour la communauté d'agglomération compétente en matière de transport. Un projet de pôle multimodal et/ou de services pourrait être envisagé sur ce secteur jouxtant le centre ancien.

La Commune est la collectivité garante du rachat de fonciers à destination habitat et commerces de détail.

L'EPCI est la collectivité garante du rachat de fonciers d'intérêt général en lien avec ses compétences (notamment dans les domaines des transports et des activités économiques).

Article 3 - L'opération et le PPI de l'EPORA

L'opération faisant l'objet de la Convention est conforme à l'axe d'intervention suivant du Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2020 de l'EPORA :

Axe 2 : Recomposition urbaine et habitat

Application de la stratégie rurale : Non

Article 4 – Durée de la convention

La Convention est conclue pour une durée de 4 ans à compter de sa date de signature.

Article 5 – Plafond des dépenses

Les parties s'accordent pour fixer à un montant maximum de **75 000 Euros HT**, le montant prévisionnel de l'ensemble des dépenses d'études au titre de l'article 4 des clauses générales, supportées par l'EPORA pour son intervention au titre de la Convention.

Article 6 - Financement des études par les parties

Les parties s'accordent pour financer le coût global de ces études selon les proratas suivants :

- **EPORA** : 50 %, soit un montant maximum de 37 500 Euros HT,
- **la Commune** : 0%, soit un montant maximum de 0 Euros HT,
- **l'EPCI** : 50 %, soit un montant maximum de 37 500 Euros HT.

Les parties précisent que la présente clause de répartition du financement des études ne s'applique pas aux études ou prestations de nature technique stipulées à l'article 5 des clauses générales. Les dépenses correspondantes seront intégralement prises en compte dans le calcul du prix de revient lors de la cession à la Collectivité garante des biens acquis par EPORA ou le remboursement par la Collectivité des frais engagés par EPORA.

CLAUSES GÉNÉRALES

TITRE I - CADRE GÉNÉRAL DE LA COOPÉRATION

Article 1 - L'objet général de la convention

La présente convention d'études et de veille 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 la réalisation de leurs missions respectives de service public.

L'EPORA exerce ainsi une mission générale d'études et de veille foncière en partenariat avec la(es) Collectivité(s).

Les Parties s'engagent à conduire les études préalables permettant de préciser le périmètre opérationnel d'initiative publique, la définition du projet ainsi que ses conditions de faisabilité, de financement et de mise en œuvre.

Sur les périmètres identifiés comme présentant un intérêt stratégique, l'EPORA assure une veille foncière, et peut, le cas échéant, acquérir des biens immobiliers, à la demande de la(es) Collectivité(s) garante (s) et dans les conditions exposées ci-après par la Convention.

Article 2 – Périmètre de la coopération

La mission d'études et de veille foncière s'exerce sur le périmètre d'intervention tel que défini à l'annexe 1 de la Convention.

Article 3 – Durée de la convention

Au-delà de la durée conventionnelle indiquée dans les clauses particulières, la Convention peut être prorogée par voie d'avenant conclu avant le terme de la convention.

Six mois avant l'expiration du délai de validité de la convention, les parties se réunissent pour décider des modalités de fin de la coopération, dans les conditions fixées par le Titre V de la Convention.

TITRE II – CONTENU DE LA COOPÉRATION

Article 4 – Études préalables

En sa qualité d'opérateur foncier, l'EPORA coopère avec la(es) Collectivité(s) pour la définition de du projet de la collectivité et de la stratégie foncière qui en découle.

Les parties s'associent donc pour réaliser des études urbaines et/ou des études de faisabilité pré-opérationnelles, nécessaires à l'élaboration d'un projet cohérent avec leurs missions respectives et à la définition d'un périmètre opérationnel d'action foncière concourant à la conclusion d'une convention opérationnelle.

Ces études sont pilotées par l'EPORA, qui en assure la passation en sa qualité de pouvoir adjudicateur et conformément à la réglementation en vigueur.

Les études urbaines et/ou les études de faisabilité pré-opérationnelles relevant de la Convention sont cofinancées par les parties, selon les modalités fixées à l'article 6 des clauses particulières de la Convention.

Article 5 – Etudes ou prestations de nature technique complémentaires

Les Parties conviennent également que d'autres études ou prestations de nature technique (diagnostic, AMO environnement, maîtrise d'œuvre...) pourront être engagées selon les besoins pour préciser le projet. Les dépenses correspondantes seront prises en compte dans le calcul du prix de revient. L'accord écrit de la Collectivité (validation par courrier signé par l'autorité compétente) sera sollicité sur le principe d'engagement de ces natures de dépenses.

Les parties précisent que des travaux de requalification ne pourront pas être engagés en vertu de la Convention, hors les travaux de mis en sécurité mentionnés à l'article 8 des Clauses générales.

Article 6 – Acquisitions immobilières

En application de la Convention et sur proposition de la Collectivité garante, l'EPORA peut être conduit à acquérir des biens immobiliers à la demande de la Collectivité dans des secteurs considérés comme stratégiques au sein du périmètre d'intervention tel que défini à l'article 2.

Pour engager cette démarche, la Collectivité garante doit formaliser une demande d'acquisition auprès de l'EPORA mentionnant les caractéristiques (localisation, référence(s) parcellaire(s), ...) les décrivant, permettant notamment de vérifier qu'ils font bien partie du périmètre défini à l'article 2 .

L'analyse de l'intérêt stratégique de l'acquisition et la décision d'acquérir relèvent de la compétence de l'EPORA qui peut librement refuser une demande d'acquisition de la part de la Collectivité garante.

Il n'y aura pas à ce stade, sauf cas particulier à justifier, de stratégie organisée d'acquisitions amiables.

Une fois le Bien acquis, EPORA assumera toutes les responsabilités du propriétaire, y compris celles de la gestion des éventuels locataires présent au moment de l'acquisition.

Article 7 – Les acquisitions

En application de la Convention, l'EPORA acquiert les Biens nécessaires à la réalisation de l'opération et inclus dans le périmètre annexé aux présentes, pour, à l'issue du portage :

- céder à la Collectivité ou à l'EPCI garante, les biens, le cas échéant requalifiés, dans les conditions prévues par la Convention et conformément à l'article L. 321-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme,
- OU les céder à un opérateur tiers.

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

Toutefois, en cas d'urgence, l'EPORA peut acquérir un bien immobilier, à charge pour la Collectivité ou l'EPCI garante(s) de lui transmettre dans les meilleurs délais la délibération précédemment visée.

Il est précisé qu'en application de la législation en vigueur (Code Général des Propriétés des Personnes Publiques), tout projet d'acquisition fait l'objet d'une consultation préalable des services de l'Etat (Direction de l'Immobilier de l'Etat - France Domaine), sous réserve des seuils de consultation en vigueur. Seul l'EPORA est habilité à saisir la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Les acquisitions sont réalisées au vu de l'avis délivré par la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou conformément à la décision de la Juridiction de l'Expropriation.

Pour la bonne exécution de la Convention, les collectivités s'engagent à transmettre à l'EPORA toute décision de subdélégation du droit de préemption, qu'elle soit à portée générale à l'intérieur du périmètre ou prise au cas par cas.

Par principe, l'EPORA acquiert des biens libérés de toute occupation.

Par exception, l'EPORA peut acquérir des biens faisant l'objet d'une occupation à usage d'habitation, commercial ou professionnel. Dans ce cas, les parties prévoient de se rencontrer pour déterminer leurs responsabilités respectives en matière de gestion de l'occupation des biens, provisoire ou définitif ou d'éviction des occupants.

Une fois le Bien acquis, EPORA assumera toutes les responsabilités du propriétaire, y compris celles de la gestion des éventuels locataires présents au moment de l'acquisition

Lorsque l'EPORA acquiert des biens en vertu de la Convention, il est habilité à mettre en œuvre les différents modes d'acquisition qui suivent.

1. Acquisitions amiables

Sur accord écrit des parties, l'EPORA peut acquérir un bien immobilier pour le compte de la Collectivité garante par voie amiable.

Dans ce cas, l'EPORA procède aux négociations avec les propriétaires et le cas échéant, avec les professionnels concernés, en vue notamment de la mise au point des promesses de ventes et des actes de toute nature, nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

2. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation

A défaut d'accord amiable avec le ou les propriétaires des Biens concernés, et en concertation avec la Collectivité, l'EPORA diligente la procédure d'expropriation sur la base d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique, laquelle sera prise exclusivement au bénéfice de l'EPORA.

3. Exercice du droit de préemption et du droit de priorité et mise en demeure d'acquérir

En sa qualité d'établissement public, l'EPORA peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers.

En application des articles L. 213-3 et L. 240-1 du code de l'urbanisme, la Collectivité ou l'EPCI compétent peut à tout moment déléguer à l'EPORA son droit de priorité et/ou son droit de préemption, par le biais d'un arrêté 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.

Dans tous les cas, la procédure de substitution de l'EPORA à la Collectivité ou à l'EPCI compétent dans ses droits et/ ou ses obligations est la suivante :

a. Lors de la réception, d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) ou d'une Mise en Demeure d'Acquérir (MDA) relative à des biens immobiliers inclus dans le périmètre d'intervention défini à l'article 2 de la Convention, la Collectivité ou l'EPCI garant, peut adresser à l'EPORA, par écrit, une invitation à acquérir.

Cette invitation à acquérir doit être motivée et ainsi comporter les motifs de fait et de droit justifiant la substitution par l'EPORA de la Collectivité ou de l'EPCI garant dans ses droits et obligations et comporter la demande à l'EPORA pour acquérir les biens immobiliers en cause.

b. A compter de la réception de l'invitation à acquérir, l'EPORA dispose d'un délai de quinze jours pour accepter ou refuser la demande de la Collectivité ou de l'EPCI garant(e).

Il est précisé que l'expiration de ce délai n'équivaut pas à une décision de rejet. Le rejet de la demande de la Collectivité ou de l'EPCI compétent ne peut qu'être écrit et motivé.

c. En cas d'acceptation, et dès réception de la décision de l'EPORA, la Collectivité ou l'EPCI garant(e) s'engage à transmettre à l'EPORA l'arrêté subséquent dans les meilleurs délais.

Article 8 – Travaux de mise en sécurité des biens acquis

Conformément à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'EPORA est compétent pour réaliser des travaux de nature à faciliter la mise en sécurité, l'utilisation et l'aménagement ultérieur des Biens acquis, au sens de l'article L. 300-1 du même code. Il exerce à ce titre une activité non économique en sa qualité d'autorité publique.

Dans le cadre de cette convention, l'EPORA pourra procéder de sa propre initiative, sans que la Collectivité puisse s'y opposer, à tous travaux qu'il estimera nécessaires pour assurer la sécurisation du site et des biens acquis. Cette sécurisation visera notamment la protection des personnes habilitées à pénétrer dans le site, la prévention des dommages aux tiers extérieurs, la lutte contre les intrusions illicites, la protection des occupants... 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 cession.

Article 9 – Transfert de gestion des biens acquis par EPORA

L'acquisition d'un bien immobilier par l'EPORA le conduit à assurer le portage et la gestion en tant que propriétaire des biens acquis conformément aux dispositions de la Convention. A ce titre, il réalise, de plein droit, les dépenses nécessaires à la garde, au maintien d'actif et à la sécurité des ouvrages, la collectivité garante ne pouvant se subroger juridiquement. Conformément aux stipulations des présentes, ces coûts de gestion sont intégrés aux prix de revient des biens portés dans le cadre des présentes.

Il peut également faire l'objet d'une convention de transfert de gestion à la Collectivité garante, relevant des actes de gestion de l'établissement.

Après accord entre les parties, il pourra être réalisé en vue d'optimiser les coûts de portage, notamment en faisant concourir les moyens propres de ladite collectivité.

Chaque transfert de gestion, de la garde, du contrôle et de la surveillance des biens acquis, est établi par un procès-verbal de remise de gestion contresigné par les parties

Il sera systématiquement réalisé deux états des lieux contradictoires, l'un pour l'entrée en gestion et l'autre pour la sortie.

Les parties peuvent par ailleurs décider de confier la gestion des biens acquis à un tiers.

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

TITRE IV - CESSIION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPORA

Article 10 - Engagement de rachat par la(es) collectivité(s) garantes

La(es) Collectivité(s) garante(s) ayant vocation à devenir propriétaire(s) des Biens acquis par l'EPORA, s'engage(nt) sans réserve à racheter lesdits Biens. Les cessions entre la(es) Collectivité(s) garante(s) et l'EPORA interviennent par acte notarié ou sont conclues en la forme administrative.

La(es) Collectivité(s) garante(s) prend(nent) les Biens dans l'état où ils se trouvent lors de la cession. Elle(s) jouit(ssent) des servitudes actives et passives grevant les Biens.

Article 11 - Engagement de cession par l'EPORA et cession directe à un opérateur

L'EPORA s'engage à recéder les biens immobiliers acquis à la collectivité, conformément au déroulement du projet.

La(es) Collectivité(s) garante(s) s'engage(nt) à acquérir l'ensemble des biens acquis à sa demande par l'EPORA. A la demande de la Collectivité garante ou en cas d'inexécution de sa part quelle qu'en soit la cause, les parties conviennent que l'EPORA pourra, pour son compte, procéder à une cession directe des biens acquis à un tiers désigné par celle-ci, dans les mêmes conditions que celles prévues à la Convention. Cette procédure ne dégage pas la collectivité garante de ses obligations de garantie finale et se fera aux frais et risques de la collectivité garante dans le cas où l'opérateur désigné défailirait.

En cas de cession directe à un tiers, opérateur public ou privé, il est convenu que les parties se réunissent afin de décider des modalités de la cession, de ses conséquences sur la Convention, et, le cas échéant, de la consultation pouvant être organisée à cet effet.

Avec l'accord de la Collectivité, l'EPORA pourra apporter son concours à l'organisation d'un ou de plusieurs appels à projet afin de faire émerger, sur une assiette foncière définie, un projet et permettre, à terme, une cession par l'EPORA du terrain d'assiette du projet au porteur lauréat. En cas de défaillance du porteur privé au moment de la signature des actes, la Collectivité restant le garant du rachat final, procédera à son acquisition en fin de durée de portage du bien.

Article 12 - Conditions financières de la cession

- 12.1. Principe de la cession

Les cessions à la Collectivité des biens acquis sont réalisées à un prix de vente calculé à partir du prix de revient de l'intervention de l'EPORA.

Réciproquement, la Collectivité acquiert, avant le terme du portage contractualisé, lesdits biens au prix ainsi calculé.

La collectivité garante peut désigner un opérateur qui se substitue à elle pour l'acquisition desdits biens. Dans ce cas, elle le désigne dans les formes prévues ci-après et verse à l'EPORA, le cas échéant, une subvention d'équilibre lui permettant de recouvrer le prix de vente auquel elle s'était engagée à acquérir les biens dans le cadre des présentes.

- 12.2. Calcul du prix de vente

- 12.2.1 Vente à la collectivité (prix garanti par la collectivité)

Par application du Code Général des Propriétés des Personnes Publiques et de la doctrine associée à l'intervention des Établissements Publics Fonciers d'État (EPFE)¹, les prix de vente des biens de l'EPORA à la Collectivité sont contractualisés dans la présente convention et calculés à partir du prix de revient des parcelles.

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

Ce prix de revient HT comprend les éléments suivants, en dehors des frais de structure de l'établissement :

- 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 financiers des emprunts éventuellement réalisés par l'EPORA pour acquérir le bien ;
- les frais de gestion afférents (assurances, taxes et impôts affectés, sécurisation et entretien du patrimoine, etc.) ;
- les honoraires de conseils ou autre, et de contentieux le cas échéant.

¹ L'EPORA n'est pas tenu de disposer d'un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en vue de fixer le prix de vente de ses biens. En réalité, cela tient au fait que les EPFE acquiert les biens à un montant strictement conforme à l'avis de la DIE et y agrègent ensuite des dépenses de travaux.

Cette exemption d'avis de la DIE tient également au fait que les collectivités partenaires, à qui l'EPORA vend par défaut, est elle-même soumise à l'avis de la DIE selon le CGCT et le CGPPP.

Pour établir le prix de vente à la collectivité, il faut, du prix de revient définitif, soustraire les éventuelles recettes perçues par l'EPORA au titre de l'opération (ou des biens cédés) :

- les subventions perçues par l'EPORA (et/ou les collectivités) au titre du projet de requalification foncière, objet de la Convention.

L'agent comptable public de l'EPORA certifie les dépenses réalisées sur le bien vendu. L'état des dépenses certifiées est transmis à la collectivité garante en vue de recueillir son consentement à la vente sur ces conditions.

D'une part, l'EPORA s'engage à revendre à la Collectivité les biens à ce prix de vente garanti ainsi calculé à partir du prix de revient,

D'autre part, réciproquement, la Collectivité s'engage à acquérir avant le terme du portage contractualisé lesdits biens au même prix.

Cette garantie d'acquisition dans ces conditions par la collectivité constitue un engagement de la collectivité qui demeure même dans le cas d'une hypothèse de revente à opérateur tant que la vente n'est pas parfaite.

-12.2.2 - Vente à opérateurs

Sur demande de la collectivité garante, EPORA peut être amené à réaliser des cessions à des opérateurs tiers, à un prix négocié et non plus par rapport au prix de revient de l'opération.

La revente à opérateur se fera de façon privilégiée après mise en concurrence organisée par la collectivité avec ou sans l'aide de l'EPORA.

Le prix pratiqué à l'opérateur devra être justifié par l'un des moyens suivants :

- soit par les résultats de la mise en concurrence elle-même,
- soit par un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat,
- soit par une analyse du marché et des références similaires,
- soit par une expertise immobilière.

La collectivité garante désigne par décision à l'EPORA l'opérateur qui se substitue à ses obligations et les conditions dans lesquelles il le fait, en précisant en particulier le prix de vente négocié. Si le prix de vente négocié est inférieur au prix de vente décrit au chapitre 12.2.1, il sera appelé auprès de la collectivité une subvention d'équilibre correspondant à cet écart. Cette subvention n'est pas soumise à TVA.

Dans l'hypothèse où l'ensemble des recettes de l'opération est supérieur au prix de revient de cette même opération et que se dégage ainsi un boni, il sera reversé à la Collectivité (à partir d'un seuil minimal de 1.000 €) dans la limite des frais engagés par la Collectivité pour la réalisation des études liées à cette convention.

En cas de réalisation par la(es) collectivité(s) garante(s) de nouveaux aménagements publics, dont le coût est supérieur au boni calculé, il est possible, à titre dérogatoire, de porter ce reversement à 100 % du boni dégagé.

Article 13 - Modalités de paiement – Versement des avances – Solde de l'opération

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 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.

Article 14 – Jouissance anticipée

Sur demande écrite de la Collectivité adressée à l'EPORA par lettre recommandée avec accusé de réception, il peut être décidé, d'un commun accord entre les parties, de transférer à la Collectivité la jouissance anticipée des Biens.

Dans ce cas, les parties dressent par procès-verbal contresigné les conditions de cette jouissance anticipée et le transfert subséquent des responsabilités attachées.

TITRE V - MODALITES DIVERSES

Article 15 – Dispositions générales

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.

Article 16 – Obligations de l'EPORA

En dehors des obligations conclues par ailleurs au titre de la Convention, l'EPORA s'engage aux obligations qui suivent :

- 16.1. Obligation de transmission de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat

L'EPORA s'engage à transmettre dans les meilleurs délais aux Collectivité signataires, les avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, afin notamment qu'elle s'engage valablement au rachat des biens acquis par l'EPORA en délibérant au vu de ces avis. En revanche, tant que les transactions immobilières correspondantes menées par l'EPORA n'ont pas abouti, la(es) Collectivité(s) s'engage(nt) à ne pas rendre public ces avis, notamment les montants et modalités d'évaluation qui y figurent.

- 16.2. 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 de l'opération.

Il est précisé que seul l'EPORA est compétent pour mobiliser les subventions publiques liées à l'opération dont il a la maîtrise d'ouvrage.

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

- 16.3. Obligation de transmission d'informations

Dans le cadre du suivi annuel prévu à l'article 19 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.

- 16.4. Obligation de conservation des données

L'EPORA s'engage 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.

Il s'engage à détruire les données qu'il n'aurait pas utilisées dans le cadre de l'exécution de la Convention.

Article 17 – Obligations de la(es) Collectivité(s)

En dehors des obligations conclues par ailleurs au titre de la Convention, la(es) Collectivité(s) s'engage(nt) 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 sa 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.

La(es) Collectivité (s)s'engage(nt) à informer l'EPORA des opportunités de cession situées à l'intérieur du périmètre de la Convention et concourant aux objectifs de la Convention, ainsi que des acquisitions éventuellement réalisées directement par ses soins dans ou en limite du même périmètre.

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) à informer l'EPORA de toute délégation ou subdélégation du droit de préemption urbain déjà consenti ou ayant vocation à être consenti à un tiers.

Dans les quinze jours suivant l'approbation de la convention, la(es) Collectivité(s) s'engage(nt) à transmettre à l'EPORA :

- 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 subdéléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, en vertu de l'article L. 2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le cas échéant, la décision de subdélégation du droit de préemption à l'EPORA ;
- toute délibération permettant de motiver la DIA : PLH, PLU, SCOT, Etude urbaine, etc. ;
- les certificats d'affichage des délibérations concernées.

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

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) à informer son 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.

Article 18 – Dispositions générales en matière de communication des parties

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

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

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

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.

Article 19 – Suivi annuel de la convention et Comité de Pilotage

Les Parties conviennent conjointement des modalités de suivi et de pilotage lors du lancement de l'opération.

Article 20 - Résiliation – Expiration du délai contractuel

En cas de résiliation les dispositions suivantes sont applicables.

- 20.1. Résiliation sur accord des parties

Sauf application des dispositions susvisées, la Convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les Parties.

- 20.2. Résiliation à l'initiative de l'EPORA

En cas de modification de la destination des Biens prévue à l'article 9 des Clauses générales de la Convention rendant l'intervention de l'EPORA non conforme avec ses compétences légales et statutaires, la Convention est résiliée, pour faute grave de la Collectivité, à l'initiative de l'EPORA.

20.3. Effet de la résiliation

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, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPORA s'engage à remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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.

Article 21 - 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.

TITRE VI - ANNEXES

Sont annexées au présent contrat les annexes suivantes :

- Annexe n°1 : Périmètres (Plan de situation, plan cadastral, photos aériennes, ...).

Ces annexes ont valeur contractuelle.

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

Pour la Commune

**le Maire,
Monsieur Cornillet**

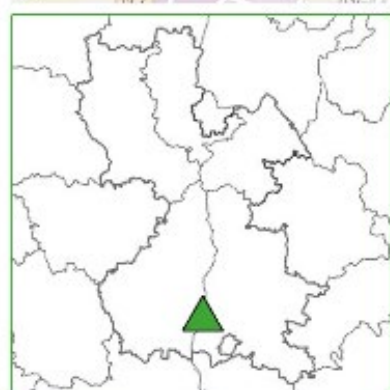
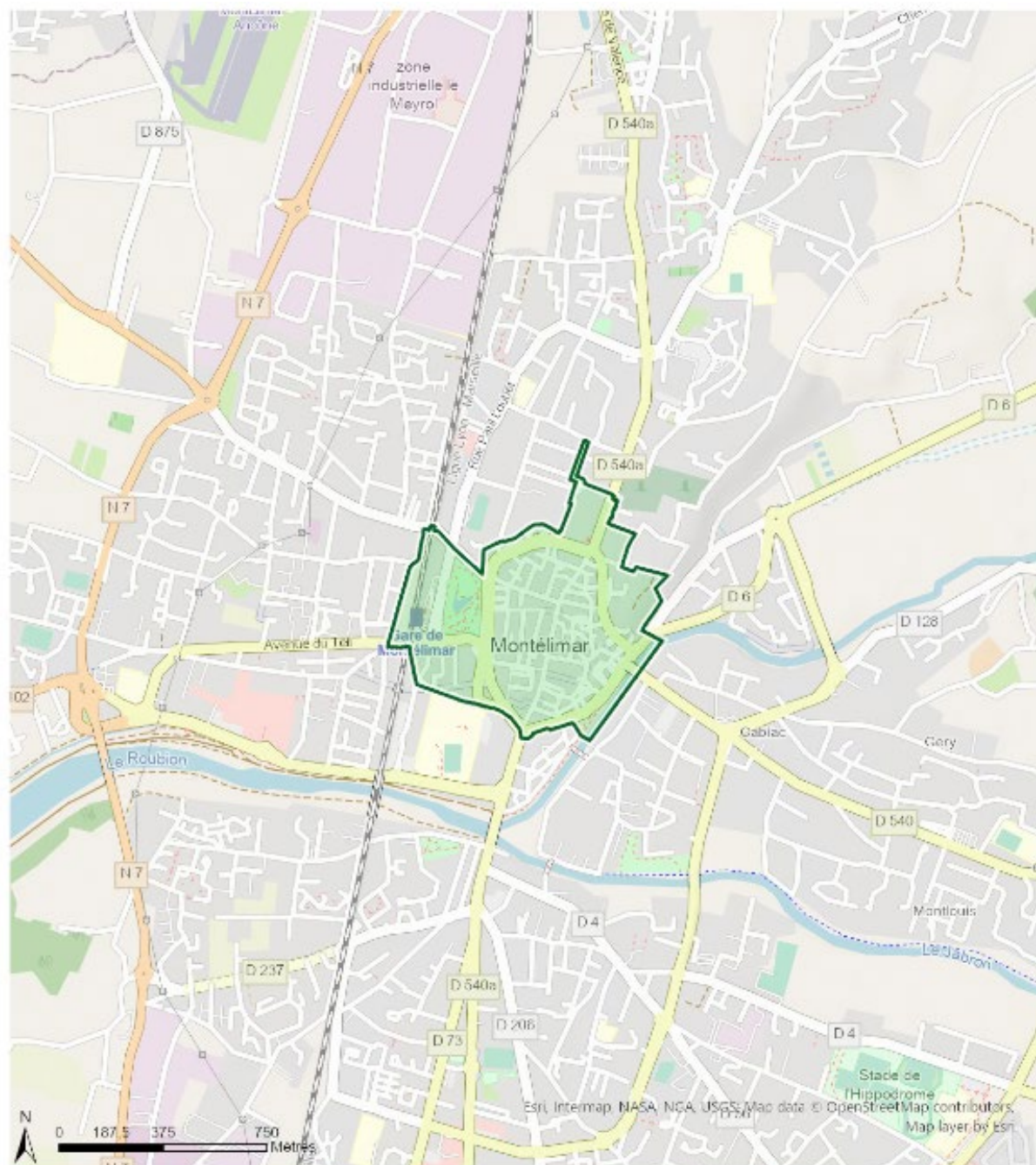
Pour l'EPCI

**le Président,
Monsieur Cornillet**

Pour l'EPORA

**la Directrice Générale,
Florence HILAIRE**

ANNEXE 1 - PÉRIMÈTRES



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite
Document : export cartes, convention, 2020
AutoGens - octobre 2020
Sources : EPORA - IGN

Périmètre de la convention

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

Périmètre de l'opération 26C019
Montélimar : Centre ville de Montélimar

EPORA

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

Périmètre de l'opération 26C019

Montélimar : Centre ville de Montélimar



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite

0 60 120 240
Mètres



Map data © OpenStreetMap contributors,
Map data by SLO - EPORA - 2020

Échelle : 1 : 50 000

H1 - octobre 2020

Périmètre initial de la convention



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite

01 - juillet 2020

Document 002 - EPORA - 12.45 - CORROU - 02019

Projet d'opération : Montélimar - Centre ville de Montélimar - 26C019

Échelle 1:40 000



Périmètre initial de la convention

