



**AUBENAS « ILOT DE PONT D'AUBENAS »
Démolition partielle / réhabilitation et reconstruction de 6 logements
locatifs sociaux**

**Protocole général d'accord
en vue de la réalisation
d'un programme immobilier à caractère social
et
Promesse de désignation d'ADIS SA HLM par la COMMUNE
comme opérateur pour l'acquisition du tènement immobilier**

TABLE DES MATIERES

Article 1 – Objet	4
Article 2 – Programme prévisionnel et enveloppe financière	4
Article 3 – Modalités d’attribution des logements locatifs	5
Article 4 – Promesse de désignation d’ADIS SA HLM par la COMMUNE comme opérateur pour l’acquisition du tènement immobilier.....	5
4.1 Désignation de l’assiette du projet global	5
4.2 Déclarations concernant l’état du sous sol	5
4.3 Rappel de servitudes.....	6
4.4 Jouissance	6
4.5 Prix.....	6
4.6 Conditions suspensives requises par ADIS	6
4.7 Conditions suspensives requises par LA COMMUNE	6
Article 5 – Raccordement a la voirie et aux réseaux.....	7
Article 6 – Eclairage public et des espaces divers.....	7
Article 7 – Réalisation de prestations avant signature de l’acte de cession.....	7
Article 8 – Election de domicile.....	7
Article 9 – Modification du protocole.....	8
Article 10 – Durée du protocole.....	8
Article 11 – Résiliation	8
11.1) Motifs et modalités de résiliation	8
11.2) Règlement des comptes suite à résiliation.....	8
Article 13 – Liste des annexes :.....	9

Le présent acte a eu lieu entre les parties soussignées :

Entre :

La commune de AUBENAS (07200 AUBENAS),
n° SIREN 210 700 191
représentée par Monsieur Jean-Yves MEYER, Maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal
en date du 29 janvier 2026 ([Annexe n°2](#)),
domiciliée en son siège à la Mairie, 4 place de l'Hôtel de Ville, 07 200 AUBENAS

Ci-après désignée, **LA COMMUNE**,

d'une part,

Et :

La SA HLM ADIS, (07200 AUBENAS)
n° SIREN 386 220 032
représentée par, Directeur Général d'**ADIS SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE**,
dûment habilité par la délibération du conseil d'administration en date du ([Annexe n°1](#)), dont l'extrait
du registre des délibérations demeurera annexé à la présente convention,
domicilié en son siège au 26, allées de la Guinguette – 07200 AUBENAS.
Ci-après désigné, **ADIS**

d'autre part,

Préalablement exposé,

ADIS, est une société anonyme de HLM à conseil d'administration créée le 1^{er} janvier 1962 sous la dénomination
ADIS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE

Dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine du quartier de Pont d'Aubenas, **LA COMMUNE** souhaite
requalifier un ilot ancien dégradé par une opération prévoyant la démolition partielle du bâti en vue de la
reconstruction de logements et de locaux d'activités en rez-de-chaussée. L'ilot situé à l'angle du faubourg Jean
Mathon et de la rue de l'Eglise est composé des 4 parcelles cadastrées section A n° 1332 – 1333 – 1730 et 3841.

LA COMMUNE souhaite ainsi procéder à une recomposition de cet ilot pour :

- Requalifier des immeubles dégradés,
- Dédensifier tout en confortant la trame urbaine,
- Offrir des logements de qualité avec espaces extérieurs privatifs,
- Organiser des cellules commerciales,
- Mettre en valeur le patrimoine du faubourg et l'entrée de ville.

LA COMMUNE a conventionné avec EPORA (Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes), qui procède
aux acquisitions foncières pour le compte de **LA COMMUNE** et qui prend en charge une partie du déficit foncier de
l'opération intégrant les études et travaux nécessaires à la démolition et au confortement des parties à préserver
afin de préparer l'assiette foncière de l'opération de construction.

LA COMMUNE s'est rapprochée d'**ADIS** en vue de réaliser sur ce site un programme immobilier à caractère social
comprenant 6 logements locatifs et 2 locaux commerciaux sous réserve que le tènement lui soit cédé et que les
frais liés à la démolition partielle et à la rénovation soient intégrés au déficit foncier pris en charge par **EPORA** et
LA COMMUNE comme stipulé dans le cadre du conventionnement joint ([cf convention opérationnelle n°07D027
jointe en annexe 4](#)).

La COMMUNE accepte que ce programme soit réalisé par **ADIS** sur ce terrain, dans les conditions définies ci-
après.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Accusé de réception en préfecture 007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE Date de télétransmission : 04/02/2026 Date de réception préfecture : 04/02/2026
--

Article 1 – Objet

Le présent protocole a pour objet de permettre à **ADIS** de réaliser un programme immobilier à caractère social de 6 logements locatifs et 2 locaux commerciaux, après démolition partielle et réhabilitation de l'enveloppe du bâti maintenu, sur un tènement situé au croisement du faubourg Jean Mathon et de la rue de l'Eglise dans le quartier de Pont d'Aubenas.

Par convention opérationnelle passée avec **LA COMMUNE**, EPORA :

- a procédé à l'acquisition et au portage foncier des parcelles A n° 1 333, 1 730 et 3 841 et va acquérir fin 2025 la parcelle n° 1 332 pour le compte de **LA COMMUNE**,
- prend en charge une partie du déficit foncier de l'opération,
- cède à la commune (ou à l'opérateur qui aura été choisi comme tiers pour se substituer à elle) les biens situés sur les parcelles sus-désignées.

Dans ce cadre, en tant que bailleur social très présent sur le territoire communal, **ADIS**, se positionne comme opérateur et à ce titre peut se substituer à **LA COMMUNE** pour acquérir directement tout ou partie du tènement foncier à **EPORA**.

Il est prévu que la maîtrise d'ouvrage de cette opération soit partagée de la manière suivante :

- la démolition et le confortement des bâtis conservés réalisée sous maîtrise d'ouvrage EPORA,
- les proto-travaux de réhabilitation du bâtiment principal et l'aménagement des commerces par la commune,
- les constructions nouvelles et la rénovation des logements par ADIS.

Aussi, en amont de la réalisation du programme de construction, pour des raisons de simplification, il est convenu qu'**EPORA**, **LA COMMUNE** et **ADIS** puissent avoir recours à la procédure de co-maîtrise d'ouvrage pour réaliser ou faire réaliser les études mais aussi les travaux de démolition (y compris le confortement des bâtis existants qui seront conservés) ou encore pour les proto-travaux de réhabilitation ou d'aménagements.

ADIS pourra apporter des modifications à ce programme immobilier, sous réserve de ne pas en bouleverser l'économie générale. **ADIS** choisira librement l'équipe de maîtrise d'œuvre ainsi que les entreprises chargées de la réalisation du programme, sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementaires s'agissant des règles de passation des marchés.

Article 2 – Programme prévisionnel et enveloppe financière

A l'heure de l'écriture de ce protocole, la commune a lancé les études techniques complémentaires du bâtiment (étude structure, levés topographiques et diagnostics divers). Les conclusions de ces études complémentaires permettront de déterminer si l'opération revêtira la forme :

- soit d'une démolition totale de l'existant suivie de la reconstruction d'un ensemble immobilier,
- soit d'une démolition partielle avec réhabilitation de l'enveloppe du bâtiment principal situé sur le faubourg Jean Mathon et d'une reconstruction en vue de la recomposition d'un immeuble d'angle.

Le programme prévoit la réalisation de 6 logements locatifs sociaux, financés en PLUS, et de 2 à 3 locaux commerciaux en RDC. Au stade de l'étude de faisabilité, le prix de revient prévisionnel de l'opération globale comprenant les études, les acquisitions, la gestion du bâti, ainsi que l'ensemble des travaux de démolitions, de réhabilitation et de reconstruction est estimé entre 4 800 000 €HT et 5 000 000 €HT selon le scénario retenu (cf. annexe (cf. [Extrait de l'étude de faisabilité - Plan de masse en annexe 5](#)).

Cette opération a déjà reçu l'agrément de l'ANAH pour bénéficier des financements du dispositif de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) qui permet d'obtenir un financement à hauteur de 70% des dépenses TTC (hors travaux d'aménagement et de construction).

En outre, pour la réalisation de ce programme immobilier, **ADIS** pourra mobiliser les financements publics auprès des organismes suivants :

- Etat au titre de la création de logements locatifs sociaux,
- Région Auvergne Rhône Alpes au titre de la politique régionale en faveur du logement,
- Département de l'Ardèche au titre de la politique départementale en faveur du logement,
- ACTION LOGEMENT au titre de l'Action Cœur de Ville
- La Communauté de Communes du bassin d'Aubenas au titre de la **programme Local de l'Habitat**,

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Le projet ne se réalisera qu'à la double condition suivante :

- d'une part, si l'opération présente un équilibre financier positif au terme des 25 premières années d'exploitation des bâtiments (période à compter de laquelle de travaux de rénovation doivent s'envisager) compte tenu de toutes les caractéristiques financières du projet,
- d'autre part, si l'opération reçoit l'agrément de l'Etat.

Nonobstant, **ADIS** pourra toujours décider, en le faisant connaître par écrit à **LA COMMUNE**, de poursuivre le projet, même si l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas remplie.

Article 3 – Modalités d'attribution des logements locatifs

Les logements locatifs seront attribués par la Commission d'attribution et d'examen de l'occupation de logements d'**ADIS**.

Conformément au règlement interne d'attribution des logements d'**ADIS** adopté le 27 juin 2025, les Commissions d'attribution et d'examen de l'occupation de logements d'**ADIS** comportent 6 membres titulaires désignés par le Conseil d'administration d'**ADIS**, chacun avec voix délibérative.

Le Président de l'E.P.C.I. compétent en matière de P.L.H. siège en Commission avec voix délibérative pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence.

Le Maire de **LA COMMUNE**, ou son représentant, siège en Commission avec voix délibérative pour les logements à attribuer sur sa commune. Sa voix est prépondérante en cas de partage égal des voix.

Un point est fait par les services de la mairie sur les candidatures enregistrées avant la mise en service de la résidence.

ADIS signera une convention avec l'Etat en vue de permettre l'éligibilité de ces logements locatifs à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), en application des dispositions de l'article L351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

A titre informatif, **ADIS** précise que le montant du loyer au m² de surface utile devrait s'établir à 6,66 € pour les logements financés en PLUS (valeurs 2025 à réactualiser selon l'année de mise en location).

Article 4 – Promesse de désignation d'ADIS SA HLM par la COMMUNE comme opérateur pour l'acquisition du tènement immobilier

LA COMMUNE, en s'obligeant aux conditions générales qui suivent, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, désigne **ADIS** comme opérateur pour réaliser le programme détaillé à l'article 2 du présent protocole. De fait, **ADIS** se substituera à **LA COMMUNE** pour acquérir auprès de l'EPORA tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent. Il est convenu que les locaux d'activités situés en RDC resteront propriétés de LA COMMUNE.

4.1 Désignation de l'assiette du projet global

Le tènement foncier est situé sur la commune d'AUBENAS et figure au cadastre rénové de ladite commune sous les références cadastrales suivantes :

Section	N°	Lieu dit ou voie	Nature	Contenance m ²
A	1730	13 et 13Bis rue de l'Eglise	foncier	87 m ²
	1333	11 rue de l'Eglise	Bâtiment + terrain	120 m ²
	1332	111 faubourg Jean Mathon	Bâtiment	75 m ²
	3841	103 – 105 – 107 et 109 faubourg Jean Mathon	Bâtiment + terrain	823 m ²
CONTENANCE TOTALE				1 105 m²

4.2 Déclarations concernant l'état du sous sol

A l'heure de la rédaction de ce protocole, **LA COMMUNE** fait les déclarations suivantes sur l'état, à sa connaissance, du sous-sol de L'IMMEUBLE, objet du présent protocole :

- Remblaiement : aucune information particulière
- Galeries souterraines : aucune information particulière

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

- Canalisations souterraines : aucune information particulière

4.3 Rappel de servitudes

Le cas échéant, des réseaux EDF et France Télécom sont situés sur la parcelle et seront repris lors de la réitération par acte authentique.

4.4 Jouissance

ADIS aura la jouissance des biens ci-dessus désignés à compter de la réalisation de l'acte de cession.

ADIS en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, ledit bien étant cédé libre de toute location, habitation ou occupation quelconque.

4.5 Prix

Le bien objet de la présente promesse sera cédé à **ADIS** au prix de 90 000 €HT en cas de cession uniquement du foncier (dans le cas d'une démolition totale) ou de 170 000 €HT dans le cas d'une démolition partielle et réhabilitation du gros œuvre réalisé comme convenu préalablement entre **ADIS** et **LA COMMUNE**. Ce montant correspond à la charge foncière dont **ADIS** peut s'acquitter pour devenir propriétaire des immeubles. Le reste du déficit foncier est pris en charge quant à lui par **l'EPORA** et **LA COMMUNE**.

4.6 Conditions suspensives requises par ADIS

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles **ADIS** n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

- **Obtention d'une autorisation d'urbanisme** pour la réalisation d'un programme immobilier tel qu'il est défini à l'article 1 de la présente convention : La réalisation de la présente promesse est soumise à l'obtention avant le 30/06/2027 au plus tard par **ADIS** d'une autorisation d'urbanisme (ce permis de construire devra être purgé de tout recours gracieux et/ou juridictionnel des tiers au plus tard au 31/12/2027 pour la réalisation sur le BIEN objet de la présente convention du programme immobilier défini à l'article 2 de la présente convention.

L'existence de cette condition induit pour **ADIS** l'autorisation immédiate :

- . de déposer à ses frais les demandes d'autorisation d'urbanisme conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ainsi que toutes demandes nécessaires au lancement du projet (DICT, autorisations de voiries...) ;
- . de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses supplémentaires utiles à la réalisation de l'opération ;
- . de procéder aux études, sondages et consultations divers nécessaires à la requalification du foncier.

- **Signature d'une lettre d'engagement de financement avant le 30/09/2026**

- **Création ou extension de réseaux publics**

La réalisation de la présente promesse est soumise à la création, au renforcement ou au raccordement, au droit du terrain, par la collectivité publique compétente, d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées et pluviales dans le cas où de tels travaux s'avèreraient nécessaires.

Les conditions suspensives ci-avant énoncées profitent à **ADIS** qui seul peut s'en prévaloir ou y renoncer

L'article 1178 du Code civil, selon lequel « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* » s'applique pleinement. Dans ces conditions, le protocole s'appliquera, et notamment les dispositions de l'article 11.

4.7 Conditions suspensives requises par LA COMMUNE

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles **LA COMMUNE** n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

- **Une attention particulière devra être portée sur la qualité du muret, le calepinage des pierres et l'aspect du portail** qui seront installés sur rue en façade Nord de l'Ilot pour maintenir l'effet d'alignement sur la rue de l'Eglise,

007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

- **Aspect des façades visibles depuis le faubourg Jean Mathon et de la rue de l'Eglise pour des raisons patrimoniales.** Dans le cas où le scénario démolition totale aurait été retenu plutôt que la réhabilitation d'une partie de l'existant, le parti pris projet architectural devra réutiliser au maximum les éléments ornementaux de la façade et avoir un style le plus rapprochant possible.

Article 5 – Raccordement a la voirie et aux réseaux

A la connaissance de **LA COMMUNE**, il est précisé que le terrain est desservi par la voirie et les réseaux divers de la manière suivante :

- **Voiries** : rue de l'Eglise qui est une voie communale à sens unique ayant fait l'objet d'une requalification en 2018, dotée d'une piste cyclable. La chaussée a une largeur minimale de 3,00 m
Faubourg Jean Mathon qui est une voie départementale et d'intérêt communautaire dont la requalification est prévue pour les années à venir et dont la chaussée a une largeur minimale de 7,00 m au droit de l'ilot concerné par le présent protocole.
- **Réseaux d'eau potable et d'Assainissement** : voir cartographie en [annexe 6](#)
- **Electricité** : Lignes enterrée et aérienne avec plusieurs points de raccordement possibles situés au droit de l'ilot.
- **Gaz** : point de raccordement situé au droit de l'ilot.
- **Téléphone** : point de raccordement situé au droit de l'ilot.
- **Fibre optique** : fourreaux existants sous les voies

L'opération bénéficiera de l'exonération partielle de la Taxe d'Aménagement (TA) pour les 6 PLUS, conformément aux article L331-7 et L331-12 du Code de l'urbanisme et des délibérations n°22 du 30/09/2011 et n°13 du 16 novembre 2017 ([annexe 3](#))

La COMMUNE a décidé de mettre en place la participation suivante : Participation pour le Financement de l'Assainissement collectif (PFAC). Le montant de la participation financière à la charge de **ADIS** sera de 18,15 €/m² de surface de plancher construit ou pour lequel il y aurait un changement de destination à usage d'habitation.

Article 6 – Eclairage public et des espaces divers

ADIS prend l'engagement de réaliser l'éclairage extérieur minimum nécessaire au fonctionnement des logements.

LA COMMUNE prend l'engagement de réaliser l'éclairage public nécessaire au bon fonctionnement du quartier.

Le cas échéant, **ADIS** autorisera **la COMMUNE** à installer des dispositifs d'éclairage public en façade et en fonction de la conception des façades.

LA COMMUNE procèdera à l'aménagement d'un espace public situé en face de l'opération au croisement du faubourg Jean Mathon et de la rue de l'Eglise par démolition de l'immeuble cadastré section A n°1365. Celui-ci aura pour objet d'offrir un espace planté avec du mobilier et sur lequel, il est prévu d'aménager des conteneurs pour les ordures ménagères, le recyclage, le papier et le verre.

Article 7 – Réalisation de prestations avant signature de l'acte de cession

Le présent protocole vaut autorisation immédiate pour **ADIS** de réaliser ou de faire réaliser toutes les prestations nécessaires ou utiles à la réalisation de l'opération (études, diagnostics, sondage, travaux, ...)

Le représentant de **LA COMMUNE** pourra demander à **ADIS** un état des engagements financiers et des dépenses liés à l'opération. **ADIS** dispose alors d'un délai de 15 jours francs pour transmettre au représentant de **LA COMMUNE** la liste des engagements et le décompte des dépenses.

Article 8 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent élire domicile en leurs sièges respectifs tels qu'ils figurent en en-tête des présentes.

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Article 9 – Modification du protocole

Le présent protocole pourra être modifié par avenant, approuvé le Directeur Général d'**ADIS** et le Conseil Municipal de **LA COMMUNE**.

La modification prendra effet à la notification de l'avenant à l'autre partie.

Article 10 – Durée du protocole

Le présent protocole est conclu pour une durée qui débute à compter de la signature du présent protocole jusqu'au règlement des comptes entre les deux parties et la clôture financière et administrative de l'opération.

Article 11 – Résiliation

11.1) Motifs et modalités de résiliation

LA COMMUNE a la possibilité de faire part de sa décision de ne pas poursuivre l'exécution du protocole d'accord. Pour cela, **LA COMMUNE** informe **ADIS** de sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception dans laquelle elle exprime expressément et sans réserve sa volonté de mettre un terme au présent protocole, ainsi que les motifs de cette décision.

ADIS met en place la procédure de règlement des comptes de l'article 11.2.

11.2) Règlement des comptes suite à résiliation

En cas de résiliation à l'initiative de **LA COMMUNE**, celle-ci devra s'acquitter de :

- Le coût des prestations réalisées conformément à l'article 7. Ce montant est obtenu par l'addition de tous les montants des factures des prestations concernées. Les copies des factures sont jointes à la demande de règlement par **ADIS**.
- Le coût de résiliation des contrats ou marchés conclus entre **ADIS** et les prestataires, selon les modalités de calcul mentionnées dans chaque contrat ou marché et à défaut de mentions spécifiques, selon les règles de calcul applicables par défaut.
- Les frais de conduite d'opération interne. Ce montant a vocation à couvrir le coût du travail investi à perte par **ADIS** dans le projet concerné. Il est obtenu par application d'un pourcentage de 1.5 % du montant prévisionnel des travaux auquel s'ajoute 8 fois la valeur de base (*) pour le programme de logements conventionnés et d'un pourcentage de 3% pour les programmes annexes (locaux professionnels ou commerciaux, équipements). Ce montant peut être partiellement ou totalement facturé, en fonction de l'importance de l'investissement d'**ADIS**. A titre indicatif :

Etape	% de facturation
Phase Avant-Projet	60 %
Phase « DCE »	80 %
Plus de 18 mois depuis la signature du protocole	100 %

() la valeur de base est déterminée selon l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements aidés, en application de l'article 331-10 du CCH. Cette valeur est actualisée chaque année au premier janvier.*

- Pénalité forfaitaire complémentaire de 7 500 euros. Ce montant a vocation à couvrir le préjudice subi par **ADIS** du fait de la suppression d'une opération prévue à la programmation et des impacts financiers inhérents à cet abandon (manque à gagner, non valorisation d'autres opérations potentielles...).

Pour ce faire, **ADIS** émettra une facture et y joindra tous les justificatifs nécessaires.

En cas de litige, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Lyon.

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Article 13 – Liste des annexes :

Annexe 1 Délibération de ADIS du 22 janvier 2001 (signature du *Directeur général*)

Annexe 2 Délibération de la COMMUNE du 29/01/2025 (*signature*)

Annexe 3 Délibérations de la COMMUNE n°22 du 30/09/2011 et n°13 du 16 novembre 2017 (*taxe aménagement*)

Annexe 4 Extrait de l'étude de faisabilité (*Plan de masse*)

Annexe 5 convention opérationnelle n°07D024 entre l'EPORA, la Commune et la CCBA

Annexe 6 plan des réseaux eaux et assainissement

Fait à Aubenas, le

En deux exemplaires originaux dont UN pour chaque partie.

Pour la Commune de AUBENAS
Le Maire

Pour ADIS SA HLM
Le directeur général

Jean-Yves MEYER

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Les annexes :

Annexe 1 Délibération de ADIS du (signature du Directeur général)

Annexe 2 Délibération de la COMMUNE du 29/01/2026 (signature)

Annexe 3 Délibérations de la COMMUNE n°22 du 30/09/2011 et n°13 du 16 novembre 2017 (taxe aménagement)

Annexe 4 Extrait de l'étude de faisabilité (Plan de masse)

Annexe 5 convention opérationnelle n°07D024 entre l'EPORA, la Commune et la CCBA

Annexe 6 plan des réseaux eaux et assainissement

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

ANNEXES 1 et 2 : A venir

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

Séance du 30 septembre 2011

L'an deux mille onze et le trente septembre à 20 heures,

Le Conseil Municipal de la Commune d'AUBENAS, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre CONSTANT, Maire.

Présents :

Martine ALLAMEL, Marie-Noëlle DURAND, André LOYET, Eliette ROCHE, Joël DURIEU, Bernadette LEROUX, Evlyne PIC, Gilles JALADE, Sophie HEZARD, Pascal GAILLARD, Monique ROGIER, France NOGIER, Nicole BERTRAND, Edwige PARENT, Bruno PASQUERON de FOMMERVAULT, Françoise DUMAS, Rémi VOLLE, Roland VERNET, Max BOUSCHON, Sylvie JEAN-LEYNAUD, René OLLIER, Stéphane ALAIZE, Jean-Marie FLORENT

Excusés :

Jean-Yves MEYER (pouvoir à Jean-Pierre CONSTANT), Khalid ESSAYAR (pouvoir à André LOYET), André BASTIDE (pouvoir à Martine ALLAMEL), Marie-Françoise TASTEVIN (pouvoir à Joël DURIEU), Henda JABARI (pouvoir à Nicole BERTRAND), Evelyne PALY (pouvoir à Gilles JALADE), Martine DUBOIS (pouvoir à René OLLIER)

Absents :

Stéphane CIVIER, Jean-Noël ROYER-MANOHA

Secrétaire de séance :

France NOGIER

Date de la convocation :

Délibération n° 22

22 septembre 2011

OBJET : Instauration du principe d'un taux uniforme de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

Date d'enregistrement de
la présente délibération en
Préfecture : **- 6 OCT. 2011**

Accueil: Marie 04 75 87 81 00
Télégraphe: 04 75 80 57 32



reproduit sur papier 100% recyclé

4 Place de l'Hôtel de Ville BP 126 07202 AUBENAS cedex

www.aubenas.fr/
contact@aubenas.fr

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Pôle Développement Urbain

22 - Délibération instaurant le principe d'un taux uniforme de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

Le Maire expose que la fiscalité de l'urbanisme a évolué récemment, avec la création d'une nouvelle taxe d'aménagement (TA) outil de financement des équipements publics de la commune.

La TA se substituera à la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale pour les espaces naturels et sensibles (TDENS) et la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE). Elle se substitue également à la participation en programme d'aménagement d'ensemble (PAE). Elle est enfin destinée à remplacer, au 1er janvier 2015, les participations financières : participation pour voirie et réseaux (PVR), participation pour raccordement à l'égout (PRE), participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

Monsieur le maire explique que le calcul de la taxe d'aménagement s'effectue de la manière suivante :

Assiette du calcul x valeur par mètre carré de la surface de la construction x Taux communal :

L'assiette du calcul est constituée par la valeur, déterminée forfaitairement par m², de la surface de construction simplifiée. Elle remplace désormais la Surface Hors Œuvre Nette (SHON). Elle constitue alors une toute nouvelle définition de la surface fiscale puisque dorénavant la surface des constructions s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

La valeur par mètre carré de surface de construction est fixée au 1er janvier 2011 à 660 € et ce quelque soit le type de construction. Par la suite, elle est révisée au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

A noter que dans certaines conditions prévues à l'article L. 331-13 du code de l'urbanisme, la valeur par mètre carré de la surface de la construction est remplacée par la valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement

La taux communal, est généralement compris dans une fourchette comprise entre 1% et 5% et peut être différencié selon les secteurs, en fonction de l'importance et le coût des aménagements à réaliser

Il est à noter également qu'aux termes de l'article L. 331-15 du code d'urbanisme, le taux de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Monsieur le Maire explique également que comme l'indique la Loi, la commune disposant d'un Plan Local d'Urbanisme, la taxe d'aménagement s'applique de plein droit au taux de 1%. La commune peut toutefois fixer librement dans le cadre de l'article L.331-9 du Code de l'urbanisme un certain nombre d'exonérations.

Le Maire précise que le conseil municipal doit, à travers la présente délibération, se prononcer :

- sur le taux applicable,
- et sur une éventuelle différenciation du taux par secteurs de la commune.
- sur la mise en place ou non de cas d'exonération, qu'elles soient partielles ou totales

Monsieur le maire explique que la loi prévoit un abattement à hauteur de 50% sur la valeur déterminée par mètre carré de surface de construction et la valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement pour les constructions suivantes :

- a. certains logements sociaux ;
- b. les 100 premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement précédent;
- c. les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Par ailleurs, il expose les exonérations listées à l'article L.331-7 du code de l'urbanisme

- a. Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat,
- b. Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement (correspondant à certains logements sociaux), dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R.331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code;
- c. Certaines parties de locaux compris dans les exploitations et coopératives agricoles
- d. Certaines constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national;
- e. Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 du code d'urbanisme lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.
- f. Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par ~~une convention de projet urbain partenarial;~~
- g. Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques (qu'ils soient technologiques, miniers ou naturels);

- h. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans
- i. Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

Monsieur le Maire explique que la TA sera applicable à compter du 1^{er} mars 2012. En l'absence de délibération sur le taux et les conditions particulières d'application avant la date limite du 30 novembre 2011, un taux uniforme de 1% serait appliqué pour l'ensemble du territoire communal.

Le Maire rappelle qu'actuellement le taux communal de la TLE, qui sera donc remplacée par la TA, est fixé à 3% et ce depuis la délibération du 1^{er} mars 2005 qui a modifié le taux de cette taxe. Il rappelle également qu'elle a été instituée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 mars 1969

Aussi, le Conseil Municipal,

Vu la Loi des finances rectificative pour 2010, n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 et plus particulièrement son article 28 portant réforme de la fiscalité de l'urbanisme,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L331-1 et suivants;

Considérant, le nécessaire maintien des recettes communales engendrées par la fiscalité de l'urbanisme

Considérant, la modification de la détermination des surfaces nécessaires au calcul des recettes fiscales de l'urbanisme représentant désormais la somme des surfaces de plancher closes et couvertes calculées à partir du nu intérieur des façades qui ne permettent pas d'évaluer de manière sûre l'incidence sur le montant annuel de ces recettes

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

après en avoir délibéré à l'unanimité,

décide :

- de fixer pour la taxe d'aménagement un taux uniforme de **3,5%** pour l'ensemble du territoire communal.
- de ne pas instaurer d'exonérations supplémentaires à celles prévues par le Code de l'urbanisme

La présente délibération est valable pour une durée de 3 ans (soit jusqu'au 31 décembre 2014). Toutefois, le taux et les exonérations fixés dans la présente délibération sont valables pour la durée minimale d'une année **et** tant qu'une autre délibération n'établit pas des dispositions différentes.

Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

Extrait certifié conforme

Le Maire,

Jean-Pierre CONSTANT





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 novembre 2017

L'an deux mille dix-sept et le seize novembre à vingt heures,

Le Conseil Municipal de la Commune d'AUBENAS, légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Jean-Pierre CONSTANT, Maire

Présents :

Martine ALLAMEL, André LOYET, Marie-Noëlle DURAND, Joël DURIEU, Eliette ROCHE, Pascal GAILLARD, Khalid ESSAYAR, Françoise DUMAS, Gilles JALADE, Monique ROGIER, France NOGIER, Max BOUSCHON, Evelyne PALY, Stéphane CIVIER, Catherine HADDAD, Arthur BENET, Bruno PASQUERON de FOMMERVAULT, Marie-Françoise TASTEVIN, Sylvie JEAN-LEYNARD, Roland VERNET, Thierry JEAN, Benoît PERRUSSET, Philippe CHALABREYSSE, Martine DUBOIS, Blandine CHAMBON

Excusés :

Jean-Yves MEYER (pouvoir à Jean-Pierre CONSTANT), André BASTIDE (pouvoir à André LOYET), Cécile FAURE (pouvoir à Marie-Noëlle DURAND), Rémi VOLLE (pouvoir à Stéphane CIVIER), Patricia ROUX (pouvoir à Benoit PERRUSSET)

Absents :

Henda MAJRI, Marianne LADET

Secrétaire de séance :

France NOGIER

Date de la convocation :

Délibération n° 13

10 novembre 2017

**OBJET : Modification des conditions d'application du taux uniforme de la
taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal**

Transmis au représentant
de l'Etat le : **23 NOV. 2017**
Affiché le :
Notifié le : **23 NOV. 2017**

Ville d'AUBENAS
Page 1/4

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Pôle Développement Urbain

Service Urbanisme

13 - Modification des conditions d'application du taux uniforme de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal

Recontextualisation

Le Maire explique que la commune souhaite renforcer ses recettes spécifiques de la section d'investissement. Actuellement la taxe d'aménagement représente une recette annuelle d'environ 210 000 € (moyenne lissée sur 5 années).

Historique

Le Maire rappelle qu'à l'heure actuelle le taux communal de la taxe d'Aménagement (TA) est fixé à 3,50% et ce depuis la délibération n°22 du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2011. Depuis la réforme de la fiscalité de l'urbanisme en 2012, la taxe d'aménagement (TA) s'est ainsi substituée aux 3 taxes suivantes :

- la taxe locale d'équipement (TLE),
- la taxe départementale pour les espaces naturels et sensibles (TDENS),
- la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE).

Elle se substitue également aux participations financières suivantes :

- programme d'aménagement d'ensemble (PAE)
- participation pour voirie et réseaux (PVR),
- participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

Ainsi il explique que, conformément à la loi, chaque année, le conseil municipal peut faire varier le taux communal de la taxe d'aménagement et/ou modifier les exonérations fixées dans la délibération initiale. C'est ainsi que lors du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2014, de nouvelles exonérations ont été votées.

La commission d'urbanisme s'est donc penchée sur la fixation de nouvelles conditions de la taxe d'aménagement.

Rappel des conditions actuelles de la TA sur le territoire communal d'AUBENAS

Fixation d'un taux uniforme de 3,50 % sur l'ensemble du territoire communal

Non modification des valeurs forfaitaires de base liées aux aménagements :

- L'emplacement de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs → 3 000 €
- L'emplacement d'HLL → 10 000 €
- Le m² de piscine → 200 €
- Le m² de panneaux photovoltaïques au sol → 10 €
- Les éoliennes d'une hauteur > 12m → 3 000 €
- l'emplacement de stationnement extérieur → 2 000 €

Accord d'exonérations supplémentaires à celles prévues par le Code de l'urbanisme

- exonération totale de la construction d'abris de jardins soumis à déclaration préalable
- exonération totale de travaux sur immeubles classés et inscrits aux monuments historiques.

Propositions de la commission d'urbanisme pour prise d'effet au 1^{er} janvier 2018

Monsieur le maire expose les propositions faites par la commission d'urbanisme :

1. Concernant le taux uniforme sur le territoire communal

Etant actuellement fixé à 3,50 %, la commission propose que le taux communal soit fixé à un niveau à la fois raisonnable pour les administrés et cohérent avec les taux fixés sur les différentes communes de l'agglomération.

Aussi, pour ces raisons, elle propose que le taux soit fixé à 4,50 %, représentant alors pour la construction d'une résidence principale de 120 m², une dépense de 3 013 € (dont 2 223 € de part communale et 790 € de part départementale) contre 2 519 € actuellement (dont 1 729 € de part communale et 790 € de part départementale)

2. Concernant les valeurs forfaitaires liées aux aménagements

N'ayant pas été modifiée depuis l'instauration de la TA en 2012, la commission propose de faire évoluer uniquement la valeur forfaitaire liée à la création de places de stationnement et de ne pas modifier les autres valeurs forfaitaires. Pour rappel, elle est actuellement fixée à 2 000 €. La loi autorise les collectivités à la faire évoluer entre 2 000 et 5 000 €

Aussi, elle propose qu'elle soit fixée à 3 000 € par place de stationnement, représentant alors, pour la création d'une place de stationnement, une dépense de 183 € (dont 135 € de part communale et 48 € de part départementale) contre 102 € actuellement (dont 70 € de part communale et 32 € de part départementale).

Monsieur le Maire explique que les nouvelles conditions applicables à la taxe d'aménagement sur le territoire communal prendront effet à compter du 1^{er} janvier 2018.

Aussi, **le Conseil Municipal,**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L101-2 ainsi que L331-1 et suivants;

Vu le projet de loi de programmation des finances publiques pour 2018-2022 et notamment son article 24;

Considérant le nécessaire renforcement des recettes de la section spécifique d'investissement des communes de plus de 10 000 habitants afin de répondre aux exigences de la loi,

Considérant le souhait de la commune de poursuivre le financement d'actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs en matière de développement durable dans le domaine de l'urbanisme,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré à la majorité (2 voix contre : Martine DUBOIS et Blandine CHAMBON) :

Décide,

- de maintenir le principe d'un taux uniforme pour l'ensemble du territoire communal,
- de fixer ce taux uniforme à **4,50%** pour l'ensemble du territoire communal,
- de porter la valeur forfaitaire pour la réalisation d'emplacement de stationnement extérieur à **3 000 € l'unité**

Ville d'AUBENAS
Page 3/4

Ref. 201 524 Berger-Lavault (1009)

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

- de conserver les exonérations supplémentaires telles que prévues par le Code de l'Urbanisme, conformément à la délibération n°38 du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2014.

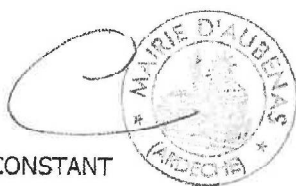
La présente délibération est valable tant qu'une autre délibération n'établit pas des dispositions différentes.

Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

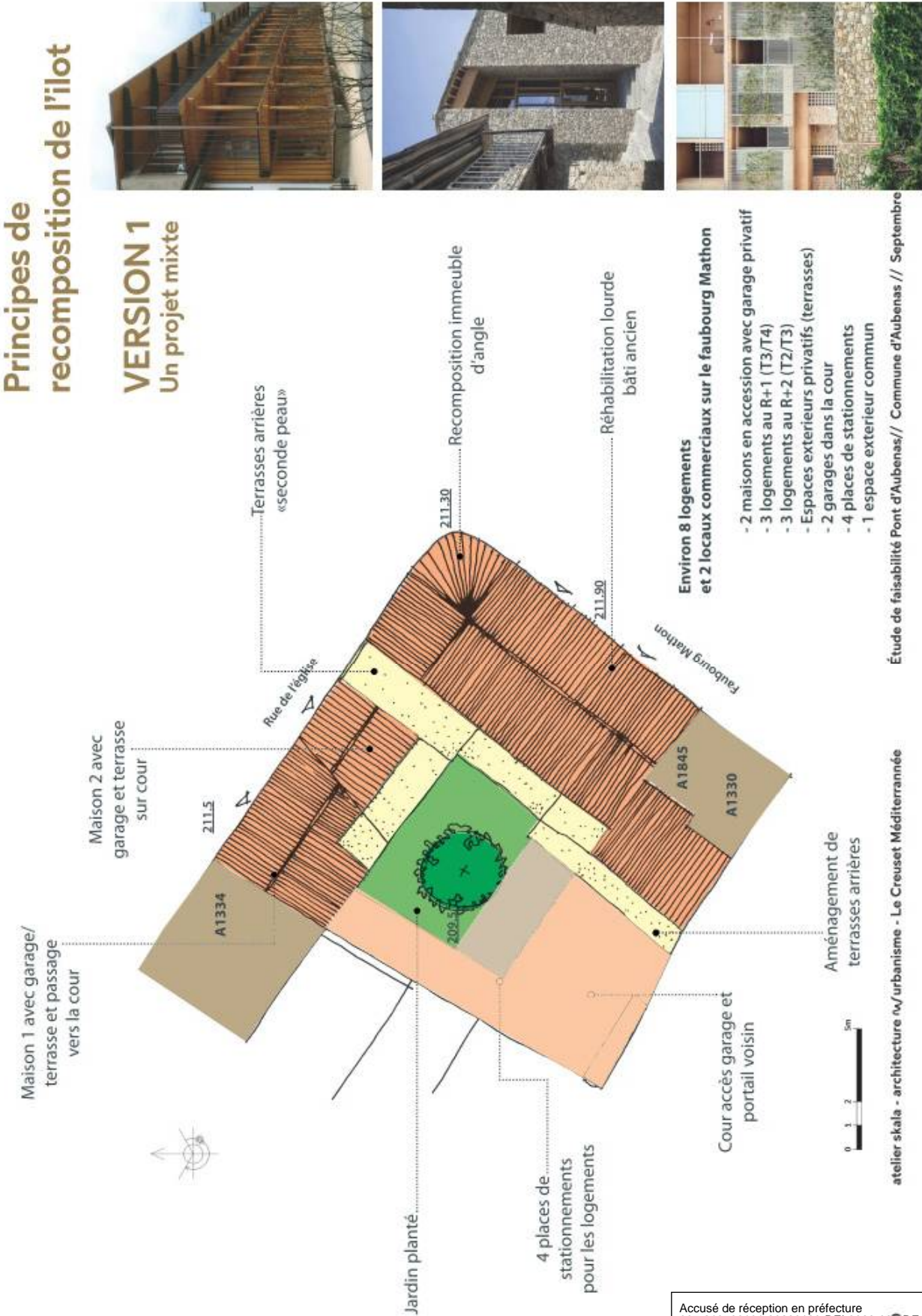
Extrait certifié conforme

Le Maire,

Jean-Pierre CONSTANT



Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que la présente peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de LYON dans un délai de deux mois à compter de la notification et/ou de l'affichage de la présente.



 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTE	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 1/33

CONVENTION OPERATIONNELLE

ENTRE LA COMMUNE D'AUBENAS,
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

ET L'EPORA

**Pont d'Aubenas
n°07D027**

D'une part,

La Commune d'Aubenas, représentée par Monsieur **Jean-Yves MEYER, Maire**, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du **22 juin 2023**,

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

La Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, représentée par Monsieur **Max TOURVIEILHE, Président**, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du **13 juin 2023**,

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

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

Et

D'autre part,

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale, autorisée à l'effet des présentes par une délibération **n°22/138** du Conseil d'administration de l'EPORA en date **07 octobre 2022**, approuvée le **13 octobre 2022** par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

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

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

1

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027 Page 2/33
---	--	--	--------------------------------------	--

PRÉAMBULE	3
CLAUSES PARTICULIÈRES	4
Article 1 - L'opération d'aménagement de la / les Collectivités	4
Article 2 - Historique et contexte de la coopération entre pouvoirs adjudicateurs	4
Article 3 - Le périmètre de l'opération d'aménagement et l'assiette foncière à mobiliser.....	5
Article 4 - La conformité de la coopération avec la stratégie et le PPI de l'EPOA	5
Article 5 - Le projet foncier - Description de l'état futur du foncier requalifié	6
Article 6 - Durée de la convention	6
Article 7 - Coût de revient prévisionnel de l'assiette foncière requalifiée	6
Article 8 - Minorations foncières octroyées et prix de vente contractuel prévisionnels	6
Article 9 - Éléments justificatifs des valeurs des fonciers requalifiés	7
Article 10 - Gestion des données personnelles	7
CLAUSES GÉNÉRALES	8
Article 11 - L'objet général de la convention	8
Article 12 - Durée de la convention et du portage	8
Article 13 - Engagements de vendre et d'acquérir	9
Article 14 - Respect de la destination des unités foncières cédées.....	9
Article 15 -Prix de vente contractuel de l'assiette foncière mobilisée.....	10
Article 16 - Application de minorations foncières sur déficit de requalification.....	10
Article 17- Application de minorations foncières en faveur du logement locatif social (SRU)	11
Article 18 - Modalités particulières applicables en cas de ventes partielles de l'assiette foncière .	11
Article 19 - Substitution de la collectivité compétente par un tiers	11
Article 20 - Modalités de paiement - Versement des avances - Solde de l'opération	13
Article 21 - Intéressement au prix - retour à meilleure fortune	15
Article 22 - Mobilisation des subventions publiques	15
Article 23 - Communication et gouvernance	15
Article 24 -Constatation de bonne fin, résiliation, clause pénale et litiges	17
Article 25 -Hiérarchie et valeur contractuelle des pièces.....	18
ANNEXE 1 - MODALITÉS DE LA COOPÉRATION TECHNIQUE	19
ANNEXE 2 - PÉRIMÈTRE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE	25
ANNEXE 3- CALCUL DE LA MINORATION FONCIÈRE - BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL	28
ANNEXE 4- MINORATION SRU	29
ANNEXE 5 - ÉTAT DU STOCK DE LA CEVF TRANSFÉRÉ DANS LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE	29
ANNEXE 6 - ECHÉANCIER D'AVANCES SPÉCIFIQUE	30
ANNEXE 7 -STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES	31

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 <p>VILLE D'AUBENAS</p>	 <p>BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ</p>	<p>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</p>	<p>Convention n° 07D027</p>
				<p>Page 3/33</p>

PRÉAMBULE

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

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'Urbanisme, l'EPORA lutte contre l'étalement urbain en fournissant les assiettes foncières nécessaires aux projets d'aménagement des collectivités, qu'il mobilise dans le tissu urbain constitué, pour servir les politiques de l'habitat, du développement économique et plus largement de l'aménagement du territoire.

A ce titre, il accompagne les collectivités et leurs groupements en charge des politiques d'aménagement pour identifier les gisements fonciers mobilisables, étudier et définir les stratégies de mobilisation foncière sur le court et long terme, capter les opportunités foncières, vérifier l'économie et la faisabilité des projets, pour orienter l'action foncière publique là où elle est la plus pertinente.

En partenariat avec les collectivités poursuivant les projets d'aménagement, l'EPORA met en œuvre les stratégies foncières. Il acquiert les terrains, en assure le portage financier et patrimonial, y réalise les travaux de requalification foncière le cas échéant, pour céder à la collectivité, son concessionnaire, ou l'opérateur qu'elle désigne, un terrain prêt à être aménagé dans un délai conforme à la stratégie foncière convenue.

Les modalités d'intervention de l'EPORA, au bénéfice des Collectivités relevant de son périmètre d'intervention, ont été précisées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, délibéré par son Conseil d'administration du 05 mars 2021.

La(es) Collectivité(s) souhaite(nt) mobiliser une emprise foncière pour servir un projet d'aménagement sur son(leur) territoire, entrant dans les axes d'intervention de l'EPORA.

A cette fin, les Parties se sont rapprochées aux fins de coopérer entre pouvoirs adjudicateurs afin de réaliser leurs missions de service public et atteindre leurs objectifs communs en matière d'aménagement foncier, en vue de réaliser des projets d'intérêt général auxquels ils concourent ensemble selon leurs compétences respectives.

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

Elle se décompose en trois parties complémentaires :

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

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 4/33

CLAUSES PARTICULIÈRES

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

La commune d'Aubenas mène une politique de requalification urbaine sur le secteur du Pont d'Aubenas, satellite du centre ancien, depuis de nombreuses années. Ce quartier a jadis joué un rôle économique majeur (usines textiles, nombreux commerces de proximité) et concentre aujourd'hui des problématiques urbaines similaires au cœur de ville (dégradation du bâti, vacance commerciale, paupérisation). Il relève aujourd'hui de la politique de la ville, est intégré au périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire et fait actuellement l'objet d'un plan de rénovation urbaine (logements/OPAH RU - espace public et équipements publics).

Le projet est porté par la collectivité partenaire compétente suivante qui s'engage à acquérir les biens mobilisés et préparés par l'EPORA : **La commune**

L'EPCI est la collectivité partenaire pour cette opération.

Les Biens acquis seront démolis pour permettre la réalisation d'un programme de 12 à 15 logements locatifs sociaux, deux locaux commerciaux et des stationnements en rez-de-chaussée. Un bailleur social a été identifié pour réaliser cet immeuble collectif de deux étages.

Nombre de Logements : 12 à 15

Dont nombre de logements sociaux : 12 à 15

Surface de plancher économique, dont commerce : environ 200m²

Programme des équipements publics et surface de plancher associées : sans objet

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

- ➔ Quartier Prioritaire de la Ville
- ➔ Action Cœur de Ville

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

La présente convention opérationnelle vise à poursuivre l'action foncière débutée dans le cadre de conventions distinctes (CVSF 07D025 du 4 août 2022, elle-même issue de la CEVF 07D001 du 23 avril 2015).

Les engagements, ainsi que les dépenses foncières et opérationnelles réalisées dans le cadre de ladite convention (CVSF) distincte et repris dans le bilan financier prévisionnel à la date du **9 septembre 2022** sont détaillés en annexe 5 de la Convention. L'ensemble des recettes et des dépenses engagées sur les biens objet de la présente seront donc désormais rattachées à la présente convention.

 EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 5/33

ARTICLE 3 – LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET L'ASSIETTE FONCIÈRE À MOBILISER

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

L'assiette foncière à mobiliser pour l'opération d'aménagement totalise une superficie de 1 105 m² et comprend les biens ci-dessous listés :

Numéro de parcelle	Surface foncière (m ²)	Description du bien	Emprise bâtie	surface bâtie (m ² sdp)	Propriétaire	Occupation
A 3841	823	Immeuble R+2 sur cour	552	1 183	EPORA	Occupé par 3 locataires/6 logements 1 coiffeuse au rdc/3 locaux commerciaux)
A 1730	87	Terrain Nu			EPORA	Vacant
A 1333	120	Immeubles en R+2+C et R+1+C Mauvais état	113	285	EPORA	Vacant
A 1332	75	Immeuble R+ 2 et appentis en RDC Etat Moyen	75	104	SCI l'Horizon	Occupé par 1 locataire à l'année, 1 logement touristique et 1 local professionnel en rdc
TOTAL	1 105		740	1 571		

Le périmètre consiste principalement en :

- Un centre urbain dense
- De l'habitat urbain

Article 4 – La conformité de la coopération avec la stratégie et le PPI de l'EPORA

L'opération faisant l'objet de la Convention est conforme à l'axe d'intervention suivant du Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 de l'EPORA :

→ Répondre aux différents besoins de logements

La Stratégie rurale est-elle applicable : Non

 <p>Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 <p>VILLE D'AUBENAS</p>	 <p>BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ</p>	<p>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</p>	<p>Convention n° 07D027</p> <p>Page 6/33</p>
---	--	--	---	--

ARTICLE 5 – LE PROJET FONCIER – DESCRIPTION DE L'ÉTAT FUTUR DU FONCIER REQUALIFIÉ

Le projet foncier consiste en l'acquisition par l'EPORA de la dernière parcelle A 1 332, permettant la maîtrise foncière de la totalité du périmètre opérationnel.

La commune, parallèlement, poursuit son travail de libération de l'immeuble implanté sur la parcelle A 3 841. Elle se chargera aussi à moyen terme du transfert des occupants de l'immeuble cadastré A 1 332.

Une fois les biens acquis et libérés de toute occupation, l'EPORA aura la maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition de la totalité de l'ilot.

Un terrain nu sera cédé à l'opérateur désigné.

ARTICLE 6 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 7 – COÛT DE REVIENT PRÉVISIONNEL DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE

Le coût de revient de l'assiette foncière requalifiée décrite à l'article 5 est estimé à : **923 000 €** HT (arrondi au millier d'euro supérieur).

Les Parties reconnaissent que le projet foncier objet de la présente convention comporte des risques d'aléas pouvant conduire à l'augmentation des dépenses de l'opération et du coût de revient du foncier évoqué ci-avant.

Aussi, les Parties s'accordent sur le fait que l'EPORA pourra poursuivre l'opération en engageant des dépenses, sans nécessité d'en passer par la voie d'un avenant, tant que celles-ci ne conduisent pas à ce que le coût de revient prévisionnel ne dépasse de plus de 15% le montant indiqué ci-avant.

ARTICLE 8 – MINORATIONS FONCIÈRES OCTROYÉES ET PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PRÉVISIONNELS

Au vu des caractéristiques de l'opération d'aménagement et du projet foncier nécessaire pour mobiliser et adapter l'assiette foncière, l'EPORA consent les minorations foncières suivantes :

8.1 Minoration foncière pour charges exceptionnelles et exorbitantes

Le prix de revient des fonciers faisant l'objet de la présente Convention est supérieur à leur valeur vénale déterminée au vu du marché foncier et immobilier dans le secteur d'intervention, qui n'est pas compensée par des subventions de tiers ou des recettes diverses. Cet écart résulte de charges exceptionnelles et exorbitantes liées à la requalification foncière. Le bilan financier prévisionnel du projet de requalification présente donc un déficit financier prévisionnel.

Le taux de la minoration foncière sur le déficit foncier que pourra consentir l'EPORA lors de la cession des biens acquis est déterminé à partir du bilan financier en annexe 3.

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027 Page 7/33
---	--	--	--------------------------------------	--

Taux de participation de l'EPORA au déficit : **45 %**
Montant prévisionnel de minoration : **366 000 € HT**, soit une minoration plafonnée à
421 000€ HT par application de 15% de dérive du déficit.
(Valeurs arrondies au millier d'euros supérieur)

8.2 Minoration foncière en faveur du logement locatif social ou équivalents en commune déficitaire et carencées (SRU)

Sans Objet

8.3 Prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière

Le prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière à mobiliser et à adapter au projet d'aménagement, qui résulte du prix de revient, tel que défini dans les conditions générales, et des minorations foncières attribuées au projet foncier, est de :

557 000€ HT

ARTICLE 9 - ÉLÉMENTS JUSTIFICATIFS DES VALEURS DES FONCIERS REQUALIFIÉS

La valeur vénale estimée des biens requalifiés est égale à : **110 500 € HT**

Une transaction datant de 2020, concernant un bien similaire situé dans le quartier du Pont d'Aubenas, a été prise comme base de référence pour établir ce prix de cession ; 2 740m² de terrain nu, prix de cession de 228 000€, soit environ 85€/m².

Ce prix moyen de cession a été revu à la hausse du fait de la surface moins importante du terrain requalifié dans le cadre de l'opération 07D027. La valeur du foncier nu a ainsi été évaluée à 100€/m, ce qui équivaut pour la cession du terrain de 1 105m² à un prix de 110 500€ HT.

ARTICLE 10 - GESTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les stipulations applicables à la gestion des données personnelles sont indiquées en annexe 7.

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

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.
- Pour la Collectivité : son Délégué à la Protection des Données joignable par voie postale à l'adresse 4 place de l'Hôtel de Ville, BP 50128 07 202 Aubenas.

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 8/33

CLAUSES GÉNÉRALES

ARTICLE 11 - L'OBJET GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

11.1 La présente convention opérationnelle a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPOA et la ou les collectivité(s) signataire(s) pour la réalisation de leurs missions de service public.

11.2 L'EPOA est ainsi chargé d'acquérir une assiette foncière et de la requalifier, le cas échéant, en vue de restituer un foncier dans un état compatible avec le projet d'aménagement poursuivi par la collectivité ou ses concédants. Pour ce faire, l'EPOA conduit des études techniques et pré-opérationnelles, d'acquiert les fonciers du périmètre des présentes, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de proto-aménagement le cas échéant et gère en qualité de propriétaire, les biens immobiliers nécessaires au projet d'aménagement poursuivi par la ou les collectivité(s) signataire(s) durant le portage selon les modalités de coopération technique stipulées en annexe.

11.3 L'EPOA consent aux présentes de mobiliser, sans répercussion financière, son ingénierie technique, administrative et financière propre en matière d'actions foncières, de gestion, de sécurisation du patrimoine et de maîtrise d'ouvrage de la requalification foncière.

11.4 Il assure par ailleurs le portage financier, durant la convention, des dépenses consenties pour la réalisation des missions susvisées, nécessitant des expertises ou interventions externes, dont la somme constituera le prix de vente des biens destinés à chaque collectivité garante

11.5 La ou les collectivité(s) partenaire compétente des présentes s'engage(nt), au travers de leurs compétences propres à faciliter l'ensemble des opérations foncières en mettant à disposition toutes les informations nécessaires et en permettant à l'établissement de mobiliser les moyens de prérogatives publiques utiles.

11.6 La (les) collectivité(s) partenaires compétente(s) désignées à l'article 1 s'engage(nt) au titre des présentes, à acquérir les biens mobilisés, adaptés à l'opération d'aménagement et portés par l'EPOA dans les conditions fixées aux présentes ou à désigner un opérateur en mesure de le faire. Dans ce dernier cas, la convention fixe également les modalités de versement par la collectivité garante, d'une subvention d'équilibre compensant le cas échéant le déficit global de l'opération.

11.7 Les collectivités ont défini le projet d'aménagement relevant de leurs compétences qui sera l'objet de leur collaboration avec l'EPOA et s'engagent aux présentes à ne pas modifier de manière substantielle ni son économie, générale, ni les vocations futures.

ARTICLE 12 - DURÉE DE LA CONVENTION ET DU PORTAGE

La durée de la présente convention est fixée dans les conditions particulières. Cette durée s'entend à compter de la date de signature des présentes.

A défaut de congé ou de demande de non-renouvellement formulé par l'une des Parties, avant l'échéance, la convention se prolonge tacitement au-delà de l'échéance fixée ci-avant par période d'un an. Postérieurement à la première prolongation, le congé peut être donné à tout moment par l'une ou l'autre des Parties par courrier recommandé avec accusé de réception, avec un préavis de 6 mois à compter de la date de réception du congé.

Au-delà du terme de la convention acté comme précisé ci-avant, il n'est plus possible d'engager de nouveaux portages fonciers ou d'opérations de requalification foncière et le solde de la convention

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027 Page 9/33
---	--	--	--------------------------------------	--

est établi conformément à l'article 20.5. La collectivité compétente acquiert la totalité de l'assiette foncière dans les six mois suivants le terme de la convention au plus tard. L'EPORA assurera les dépenses nécessaires au portage foncier dans les conditions des présentes jusqu'à l'exécution complète des engagements des Parties de vendre et d'acquérir les biens.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE VENDRE ET D'ACQUÉRIR

La collectivité poursuivant le projet d'aménagement s'engage sans réserve, au titre des présentes, à acquérir l'assiette foncière au prix de vente contractuel indiqué à l'article 15, au terme de son portage correspondant au terme de la convention, dans les conditions précisées aux présentes.

Réciproquement, l'EPORA s'engage à céder l'assiette foncière acquise à la collectivité compétente au plus tard au terme du portage, aux prix et conditions stipulées aux présentes.

La collectivité compétente peut désigner un tiers pour se substituer à elle dans l'acquisition des biens à l'EPORA dans les conditions prévues dans le présent contrat. Dans ces circonstances, elle s'engage à ce que la vente se fasse dans les mêmes conditions que celles qui lui sont applicables ou, si cela s'avère impossible, de compenser les écarts de conditions et de prix, tels que dans les limites prévues par la convention.

ARTICLE 14 - RESPECT DE LA DESTINATION DES UNITÉS FONCIÈRES CÉDÉES

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

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

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

Les actes de cession à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, peuvent prévoir des servitudes, des clauses d'usages destinées à garantir le maintien de la destination des Biens conforme à celle définie dans les conditions particulières.

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

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 10/33

ARTICLE 15 – PRIX DE VENTE CONTRACTUEL DE L'ASSIETTE FONCIÈRE MOBILISÉE

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

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

Les dépenses dites de portage foncier consistent en :

- le prix d'acquisition de la propriété vendue, les frais de notaire et de publication et autres frais connexes ;
- le coût des études techniques réalisées ;
- le coût des travaux de requalification et de sécurisation réalisés comprenant les coûts de maîtrise d'œuvre et tous autres frais connexes ;
- le cas échéant, les frais de relogement et de résiliation relatifs aux contrats d'occupation ;
- les frais de gestion afférents (assurances, taxes et impôts affectés, sécurisation et entretien du patrimoine, etc.) ;
- les frais de consultation d'opérateurs le cas échéant ;
- les honoraires de conseils ou autres, et de contentieux le cas échéant ;
- toute autre dépense relative au foncier considéré.

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

Le prix de vente contractuel de l'unité foncière vendue à la collectivité peut être diminué, le cas échéant, de la valeur des minorations foncières consenties par l'EPORA et des participations financières obtenues des partenaires signataires des présentes et non cessionnaires au vu des déficits financiers observés.

ARTICLE 16 - APPLICATION DE MINORATIONS FONCIÈRES SUR DÉFICIT DE REQUALIFICATION

Dans le cadre des modalités applicables au jour de la signature des présentes délibérées par le conseil d'administration de l'EPORA, une minoration foncière peut être attribuée au projet foncier dans les clauses particulières des présentes.

Si tel est le cas, la minoration foncière est calculée à partir du bilan financier joint en annexe 3 en référence au déficit foncier et par application d'un pourcentage de prise en charge du déficit foncier par l'EPORA. Les valeurs vénales inscrites au bilan peuvent être réactualisées d'un commun accord entre les Parties au terme d'un délai de 5 années suivants la signature des présentes. L'actualisation se base sur les mêmes éléments de méthode que ceux ayant permis de déterminer les valeurs initiales et relatés à l'article 9 appliqués à l'année d'actualisation.

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 11/33

La minoration figurant sur l'annexe 3 est déduite du prix de vente contractuel de l'assiette foncière objet des présentes lors de la cession de celle-ci à la collectivité partenaire compétente.

Une fois l'ensemble des biens nécessaires à l'opération d'aménagement cédés, le bilan financier final est établi pour calculer la minoration définitive de l'EPORA dans les conditions précisées à l'article 20.

ARTICLE 17- APPLICATION DE MINORATIONS FONCIÈRES EN FAVEUR DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (SRU)

Dans le cadre des modalités applicables au jour de la signature des présentes délibérées par son conseil d'administration, l'EPORA peut prévoir l'attribution de minorations foncières en faveur du logement locatif social dans les conditions particulières des présentes.

L'annexe 4 en précise les modes de calcul.

Si tel est le cas, celles-ci sont déduites des prix de vente contractuels des biens auxquelles elles ont été affectées.

ARTICLE 18 - MODALITÉS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN CAS DE VENTES PARTIELLES DE L'ASSIETTE FONCIÈRE

Dans le cas où la collectivité partenaire souhaite acquérir auprès de l'EPORA des Parties de l'assiette foncière en cours de mobilisation, le prix de vente des biens concernés est égal à leur prix de revient diminué le cas échéant d'une minoration foncière.

Si l'unité foncière vendue n'est pas concernée par des travaux de requalification foncière ou n'est pas éligible à la minoration au vu des modalités de calcul délibérées par le conseil d'administration de l'EPORA, son prix de vente ne fait pas l'objet de ladite minoration.

Dans le cas contraire, la minoration imputée à l'unité foncière est déterminée à partir d'un sous-bilan financier identique à celui de l'annexe 3.

Les dépenses globales ayant portées que partiellement sur l'unité foncière cédée relevant de la gestion patrimoniale (assurance, taxe foncière, fluides) peuvent ne pas être incluses dans le coût de revient de la vente partielle. Cette décision est à la discrétion de l'EPORA. Ces dépenses seront reprises dans le calcul du solde prévu aux présentes ou lors de cessions ultérieures à la collectivité.

ARTICLE 19 - SUBSTITUTION DE LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE PAR UN TIERS

19.1- Principes de la substitution

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

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

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

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027 Page 12/33
---	--	--	--------------------------------------	---

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

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

19.2- Modalités de la substitution

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

- le prix de vente négocié ;
- si le tiers est désigné sans mise en concurrence, l'avis du service de l'Etat en charge des domaines ou un avis de valeur d'un professionnel de l'immobilier ;
- lorsque le prix de vente est inférieur aux avis de valeurs susvisés, les motifs d'intérêt général et les contreparties justifiant cette différence.

Dans le cas où le prix de vente est inférieur aux avis de valeurs susvisés, l'EPORA se réserve le droit de ne pas donner suite à la substitution s'il estime que les motifs d'intérêt général et les contreparties susvisées ne justifient pas l'écart de prix.

19.3- Provisions et calcul final des participations de la collectivité

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

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

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

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

Au terme de la convention, un solde est établi dans les conditions de l'article 20.

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027 Page 13/33
---	--	--	--------------------------------------	---

19.4- Destination et obligation de réaliser portant sur les biens cédés à tiers

Lorsque la vente intervient au bénéfice d'un tiers désigné par la commune au vu d'un projet porté par celui-ci, la destination des biens cédés, notamment le nombre de logements le cas échéant, est précisé à l'acte de vente et garantie par des clauses spécifiques en accord avec la collectivité.

De même, l'acte de vente à tiers garantit la réalisation concrète du projet dans un délai limite fixé entre la collectivité compétente et l'EPORA.

ARTICLE 20 - MODALITÉS DE PAIEMENT – VERSEMENT DES AVANCES – SOLDE DE L'OPÉRATION

20.1 Paiement des prix de vente

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

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

20.2 Paiement des remboursements de dépenses post cession

Les dépenses payées par l'EPORA après la date d'arrêt de l'état des dépenses certifié visé à l'article 14 demeurent exigibles auprès de la collectivité garante.

Cette dernière procédera au remboursement desdites dépenses dans les 30 jours suivants la réception d'un état des dépenses certifié par l'agent comptable public de l'EPORA et du titre de recette correspondant.

20.3 Versement des avances

La collectivité garante peut choisir de verser des avances mobilisables selon un échéancier particulier en déduction des sommes à verser au titre, soit des prix de vente ou remboursement de dépenses, soit des participations dues au titre des ventes à tiers.

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

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

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

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

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

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

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.

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027 Page 14/33
---	--	--	--------------------------------------	---

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

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

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

20.4 Paiement des participations

A l'occasion des ventes à opérateurs tiers, la collectivité peut être redevable vis-à-vis de l'EPORA de participation telle que stipulées à l'article 14.

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

20.5 Etat de solde de l'opération

A l'issue de la dernière cession foncière, un état des dépenses totales est certifié par l'agent comptable de l'établissement. A partir de celui-ci, l'EPORA dresse le solde financier définitif de la Convention et établit :

- Le prix de revient définitif de l'assiette foncière mobilisée ;
- Le montant total des recettes diverses encaissées, dont les loyers et les subventions ;
- La minoration foncière définitive ;

Il détermine le prix de vente contractuel final de l'assiette foncière conformément à l'article 14. Un solde est établi en déduisant au prix de vente contractuel final les prix de vente intermédiaires perçus par l'EPORA tout au long de la Convention.

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

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

- L'état des dépenses certifiées définitif ;
- Le bilan financier permettant d'établir la minoration foncière définitive ;
- L'état des recettes diverses perçues ;
- L'état des prix de vente partielle perçus.

Le solde des dépenses exigibles est établi et refacturé dans les conditions stipulées ci-dessus, s'il est supérieur à 500 € HT. En deçà de 500 € HT, l'EPORA peut ne pas demander le solde.

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 <p>VILLE D'AUBENAS</p>	 <p>BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ</p>	<p align="center">CONVENTION OPÉRATIONNELLE</p>	<p>Convention n° 07D027</p>
				<p>Page 15/33</p>

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

Dans le cas où les sommes permettant de solder l'opération seraient à devoir de l'EPORA à la collectivité partenaire compétente, cette dernière établit le titre de recette au vu de la communication des pièces de solde ci-avant énumérées.

ARTICLE 21 – INTÉRESSEMENT AU PRIX - RETOUR À MEILLEURE FORTUNE

Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de cinq ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait les Biens en l'état où elle les a acquis, à un prix supérieur à celui fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPORA et la Collectivité, cette dernière sera redevable à l'EPORA d'une somme calculée de la manière suivante :

- Dans l'hypothèse où les Biens ont été cédés de l'EPORA à la Collectivité à 100 % de leur prix de revient, la Collectivité remboursera à l'EPORA la moitié de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de vente par la Collectivité des Biens considérés ;
- Dans l'hypothèse où les Biens ont été cédés de l'EPORA à la Collectivité avec une minoration, la Collectivité remboursera à l'EPORA une part de la différence entre le prix payé à l'EPORA et le prix de vente par la Collectivité. Cette part est calculée au prorata de la participation de l'EPORA au déficit et ce jusqu'à concurrence du montant de la minoration accordée. Au-delà, la règle du partage à part égale s'applique tel que détaillé au paragraphe précédent.

ARTICLE 22 – MOBILISATION DES SUBVENTIONS PUBLIQUES

L'EPORA s'engage à mobiliser les subventions publiques susceptibles d'être allouées par les personnes publiques en fonction des caractéristiques des portages réalisés.

Il est précisé que seul l'EPORA est compétent pour mobiliser les subventions publiques liées aux portages qu'il réalise.

ARTICLE 23 – COMMUNICATION ET GOUVERNANCE

23.1-Echanges d'informations entre les Parties

Dans le cadre du suivi annuel prévu à l'article 23.4 de la Convention, l'EPORA s'engage à remettre à la(es) Collectivité(s), toutes informations relatives à l'état d'avancement de la Convention.

En tout état de cause, l'EPORA s'engage à remettre à la(es) Collectivité(s), toutes les informations qu'il détient : diagnostics techniques, études réalisées, programme de travaux et procès-verbaux de réception des travaux.

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) en retour à remettre à l'EPORA toutes les informations de toutes natures en sa possession et de nature à faciliter la mission de ce dernier. Elle(s) donnera(ont) accès aux agents de l'EPORA ou à ses commettants dûment mandatés à tous documents ou informations en leur possession et nécessaires à l'accomplissement de la mission de l'EPORA.

La(es) Collectivités met(tent) à disposition pour le système d'information géographique de l'EPORA (SIG) les données numériques diverses dans le secteur concerné par la réalisation de la Convention.

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027 Page 16/33
---	--	--	--------------------------------------	---

Les fichiers informatiques de données sont extraits de différentes bases de données : plan cadastral, PLU, photos aériennes ou toute autre donnée permettant de mener à bien les objectifs définis par la Convention.

Les Parties s'engagent à conserver l'ensemble des données transmises par la(es) Collectivité(s), sous toutes formes et sous tous supports, pour autant que leur utilisation soit strictement liée à l'objet de la Convention. L'EPORA s'interdit expressément tout autre usage de ces données.

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

23.2- Obligations de transparence sur les engagements financiers

La(es) Collectivité(s) s'engage(nt) à informer son(leur) assemblée délibérante, notamment dans ses procédures et documents budgétaires, des engagements contractés dans le cadre des Conventions passées avec EPORA dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales.

23.3- Dispositions générales en matière de communication des Parties

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

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

De même, lorsque la(es) Collectivité(s) mènera(ont) à bien son(leur) projet sur un tènement ayant bénéficié de l'intervention de l'EPORA, la communication alors mise en place devra 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 événement lié au projet commun.

23.4- Suivi annuel de la Convention et comité de pilotage

D'accord entre les Parties, le suivi de la présente Convention et des engagements liés est réalisé dans le cadre d'un comité de pilotage faisant concourir des représentants des Parties signataires, que chaque partie s'engage à désigner à la suite de la signature des présentes.

Le comité de pilotage est le lieu d'échange privilégié pour :

- Piloter les acquisitions foncières mise en œuvre par les Parties, préciser le sort réservé aux différents portages, convenir des plannings de mise en œuvre, préparer la contractualisation avec l'EPORA ;
- Convenir des modalités de mise en place des outils de maîtrise foncière, notamment du droit de préemption urbain et de procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Rendre compte de l'avancement des études et dossiers d'acquisition foncière et échanger sur les projets de demande d'acquisition ;
- Echanger et arrêter les programmes de requalification foncière et rendre compte de l'avancement des opérations de requalification foncières ;

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTE	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 17/33

- Planifier financièrement les ventes, les appels à participation, les remboursements divers résultant de l'application des présentes ;
- Planifier les cessions, cadrer et organiser les recherches d'opérateurs ;
- Tout autre sujet utile à l'accomplissement de la mission de partie dans le cadre des présentes.
- etc.

ARTICLE 24 – CONSTATATION DE BONNE FIN, RÉSILIATION, CLAUSE PÉNALE ET LITIGES

24.1- Constatation de bonne fin de la Convention

D'accord entre les Parties, les engagements nés de la Convention prennent fin à la constatation, par l'EPORA, de l'absence de portage foncier et de la complète réalisation des engagements financiers, notamment du versement du solde des remboursements exigibles. Cette constatation prend la forme d'un courrier adressé aux collectivités signataires prenant acte de la situation et de la clôture de la Convention.

24.2- Résiliation sur accord des Parties

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

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'EPORA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal communiqué à la collectivité qui dispose d'un délai de 30 jours à compter de la réception pour l'approuver. En l'absence d'accord expresse de la collectivité dans ce délai, le procès-verbal est réputé accepté.

La Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPORA dans un délai de six mois suivant la décision de résiliation de la Convention.

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

D'accord entre les Parties, dans le cas où les durées de portage stipulées à l'article 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.

24.4- Stipulations applicables en cas de litiges ou de contestation

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

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

EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 18/33

ARTICLE 25 –HIÉRARCHIE ET VALEUR CONTRACTUELLE DES PIÈCES

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

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

Fait à Saint-Etienne, le 8/8/2023..
En 1 exemplaire original par signataire.

**Pour la Commune
le Maire,
Jean-Jacques MEYER**

DocuSigned by:
MEYER Jean-Jacques
17C68C5F6BD94BF...

**Pour l'EPCI
le Président,
Max TOURVIEILLE**

DocuSigned by:
TOURVIEILLE Max
04CFAFC881404C9...

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

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 <p>VILLE D'AUBENAS</p>	 <p>BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ</p>	<p>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</p>	<p>Convention n° 07D027</p> <p>Page 19/33</p>
--	---	---	---	---

ANNEXE 1 – MODALITÉS DE LA COOPÉRATION TECHNIQUE

ARTICLE 1 – LES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES ET OPÉRATIONNELLES TECHNIQUES

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

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

ARTICLE 2 – LES ACQUISITIONS

- 2.1- Cadre d'acquisition pour l'EPORA

Dans le cadre des présentes, l'EPORA se fera fort d'acquérir l'ensemble des biens désignés par la collectivité comme étant nécessaires à l'opération d'aménagement qu'elle poursuit. Pour ce faire, il recourt à l'ensemble des moyens de l'action publique foncière pour maîtriser le périmètre des présentes, développés ci-après.

Pour assurer la complète maîtrise du périmètre, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique peut s'avérer nécessaire. La collectivité déclare en être parfaitement informée.

- 2.2- Acquisitions amiables

L'EPORA négocie amiablement tous les biens immobiliers inscrits dans le périmètre de la Convention dans des conditions et modalités convenues avec la(les) collectivité(s) partenaires. Il se fait fort d'obtenir un consentement des propriétaires, ou de leur représentant, sur la chose et le prix sur la base des conditions que la collectivité compétente considère acceptables.

L'EPORA s'engage à informer régulièrement la collectivité compétente du déroulement des négociations amiables par tout moyen.

Les Parties signataires s'engagent réciproquement à la confidentialité des échanges portant sur les négociations amiables. En particulier, les Parties renoncent à communiquer à des tiers, les éléments de rendus-comptes de l'EPORA aux collectivités signataires.

De plus, les collectivités signataires renoncent par les présentes à interférer dans des négociations amiables qu'elles confient à l'EPORA, sans l'en informer et recueillir préalablement son accord, à défaut de quoi l'EPORA considérera être déchargé de la négociation.

La collectivité peut solliciter l'acquisition par l'EPORA de biens qu'elle aura négociés amiablement elle-même. Dans ces circonstances, la collectivité précise l'ensemble des éléments ayant permis d'obtenir le consentement dans le cadre de sa demande d'acquisition. L'EPORA appréciera si ces conditions sont acceptables, notamment eu égard aux réglementations qui lui sont applicables et au cadre d'acquisition qu'il se fixe et peut refuser d'acquérir dans les conditions proposées.

- 2.3- Droits de préemption, de priorité et de délaissement

En sa qualité d'établissement public d'Etat, l'EPORA peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers par voie de préemption, de droit de priorité, et tout autres droits de délaissement prévu par le Code de l'Urbanisme.

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

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027 Page 20/33
---	--	--	--------------------------------------	---

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

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

- la délibération exécutoire instituant le droit de préemption urbain sur son territoire ;
- la délibération exécutoire déléguant au représentant de la Collectivité l'exercice du droit de préemption urbain pour la durée du mandat et lui accordant la faculté de déléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, en vertu de l'article L.2122.22 ou de l'article L. 5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le cas échéant, la décision de subdélégation du droit de préemption à l'EPORA
- les certificats d'affichage des délibérations concernées.

Pour les autres pouvoirs qu'elle souhaiterait déléguer, elle fournit les mêmes pièces en les joignant à la demande d'acquisition relatée ci-dessus.

La collectivité compétente choisit le mode de délégation des pouvoirs à l'EPORA. S'agissant de l'exercice du droit de préemption urbain, elle précise à l'EPORA quelle option elle choisit entre :

- OPTION A : La délégation au cas par cas, par décision de l'instance délibérative ;
- OPTION B : La délégation au cas par cas, par décision du représentant légal de la collectivité délégataire ;
- OPTION C : La délégation permanente, par délibération de l'instance délibérative compétente sur tous les périmètres d'étude et de veille renforcés, instaurés dans le cadre des présentes, et au cas par cas dans les autres secteurs de la commune ;
- OPTION D : La délégation permanente, par délibération de l'instance délibérative compétente sur tous les périmètres d'étude et de veille renforcés, instaurés dans le cadre des présentes et au cas par cas par décision du Maire dans les autres secteurs de la commune ;

La collectivité compétente qui souhaite déléguer ses pouvoirs à l'EPORA s'assure préalablement, d'une part, que l'EPORA accepte d'exercer par délégation le pouvoir dans les conditions mises en place par les collectivités.

La collectivité compétente est garante de la légalité des délégations de pouvoir confiées à l'EPORA. Elle doit en particulier s'assurer de l'opposabilité des délibérations et décisions prises en la matière. Elle renonce à se retourner contre l'EPORA en cas d'annulation des décisions trouvant leur cause dans l'invalidité de leur décision de délégation.

L'EPORA peut renoncer à exercer les pouvoirs s'il estime que leur régularité est compromise et que cette situation génère des risques significatifs de recours en annulation des décisions qu'il prendra, pour le compte des collectivités délégataires.

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

L'EPORA peut se voir déléguer le Droit de 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

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 <p>VILLE D'AUBENAS</p>	 <p>BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ</p>	<p>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</p>	<p>Convention n° 07D027</p> <p>Page 21/33</p>
--	---	---	---	---

limitatif et organisé par ailleurs avec l'Etat. La demande d'acquisition de la collectivité compétente, supposant que l'EPORA exerce ce droit de préemption, doit recueillir préalablement l'accord du Préfet, ou de l'un de ses représentants, dans des conditions que l'EPORA aura organisé avec les services de l'Etat.

- 2.4- Expropriation pour cause d'utilité publique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2.7- Préparation des actes d'acquisition

D'accord entre les Parties, l'EPORA choisit les études notariales recevant ses actes. Il s'engage à commander, chaque fois que possible, les actes notariés auprès d'études notariales locales, désignées par les collectivités partenaires, lorsque les enjeux de la vente et la défense de ses intérêts ne le conduisent pas à faire le choix d'une double minute, ou à dépayser la préparation de l'acte de vente.

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

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 <p>VILLE D'AUBENAS</p>	 <p>BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ</p>	<p align="center">CONVENTION OPÉRATIONNELLE</p>	<p>Convention n° 07D027</p>
				<p>Page 22/33</p>

ARTICLE 3 – TRAVAUX SUR LES BIENS ACQUIS

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

L'EPORA définit le programme de requalification foncière en sa qualité de Maître d'Ouvrage des travaux, en collaboration très étroite avec les collectivités signataires qui devront le valider. Il assure la passation des marchés publics de prestations intellectuelles, de travaux en sa qualité de pouvoir adjudicateur, conformément au Code de la Commande Publique.

Du fait de la difficulté, malgré la réalisation d'études préliminaire, de cerner avec certitude la composition précise des travaux de requalification, EPORA ne pourra être tenu responsable des aléas qui apparaîtront en cours d'opération et qui nécessiteront une modification du bilan prévisionnel (cf article 12- Clause de revoyure).

Les types de travaux réalisés peuvent être de 4 natures différentes :

1. Travaux de mise en sécurité du site et des biens

L'EPORA pourra procéder de sa propre initiative, sans que la Collectivité puisse s'y opposer, à tous travaux qu'il estimera nécessaires pour en assurer la sécurisation du site et des biens acquis. Cette sécurisation visera la protection des personnes habilitées à pénétrer dans le site, la prévention des dommages aux tiers extérieurs, la lutte contre les intrusions illicites. Elle pourra en cas d'urgence, conduire à la démolition partielle ou totale d'un bien acquis. Les dépenses réalisées sont intégrées au prix de revient de l'opération.

2. Travaux de requalification

L'EPORA assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification des Biens, de telle sorte que ceux-ci soient utilisables pour des réalisations en cohérence avec les orientations d'aménagement définies par les collectivités.

Ainsi, la nature des travaux envisageables pourra consister en :

- la démolition totale ou partielle des bâtiments et autres ouvrages présents sur le site ;
- la purge totale ou partielle des fondations sur l'emprise des bâtiments existants.

En cas de bâtiments à conserver, EPORA pourra être amené à réaliser des travaux de reprise du clos et couvert.

3. Travaux de dépollution

En cas de la présence d'un exploitant titulaire d'une autorisation d'exploitation d'une installation classée et auquel il appartient de remettre le site concerné en l'état en fonction de la réglementation applicable, l'EPORA interviendra en tant que de besoin pour s'assurer de la réalisation des travaux de remise en état et en assurer la facilitation en lien avec les services de l'État.

En cas d'absence ou de disparition ou de carence avérée de l'exploitant, l'EPORA établira et réalisera en concertation avec la Collectivité, un programme de dépollution qui, si le projet d'aménagement des terrains est suffisamment avancé, tiendra compte de l'implantation des futures constructions (voirie, espaces libres, jardins potagers, etc.) et de la destination des constructions envisagées (sous-sols, logements, équipements recevant du public, etc.).

En cas d'absence de définition du projet de la collectivité, le programme de travaux sera adapté à l'usage retenu pour le site après cession par l'EPORA.

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 23/33

4. Travaux de mise en état des sols

L'EPORA procédera à la mise en état des sols consistant en tous travaux de nature à rendre le site utilisable pour le projet de la collectivité, sans prendre en compte les travaux à la charge de l'aménageur, quels qu'ils soient, (notamment VRD), et ce dans des conditions économiquement acceptables.

L'EPORA pourra notamment réaliser des travaux de pré verdissement du site, dans la mesure où la Collectivité en assurera l'entretien.

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

- 4.1- Responsabilité patrimoniale

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

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

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

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

- 4.2- Gestion de l'occupation

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

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

- 4.3- Valorisation transitoire et occupation temporaire

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

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

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 <p>VILLE D'AUBENAS</p>	 <p>BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ</p>	<p align="center">CONVENTION OPÉRATIONNELLE</p>	<p>Convention n° 07D027</p>
				<p>Page 24/33</p>

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

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

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

- 4.4- Transferts de gestion possibles

Les biens portés par l'EPORA peuvent faire l'objet d'une Convention de transfert de gestion à l'une des collectivités signataires, qui réalise, pour le compte de l'EPORA, la garde des immeubles, les travaux courant d'entretien, la gestion du voisinage, le maintien d'actif et la gestion des occupants en tenant à jour un état des appels de loyers et loyers perçus qu'elle communiquera à l'EPORA.

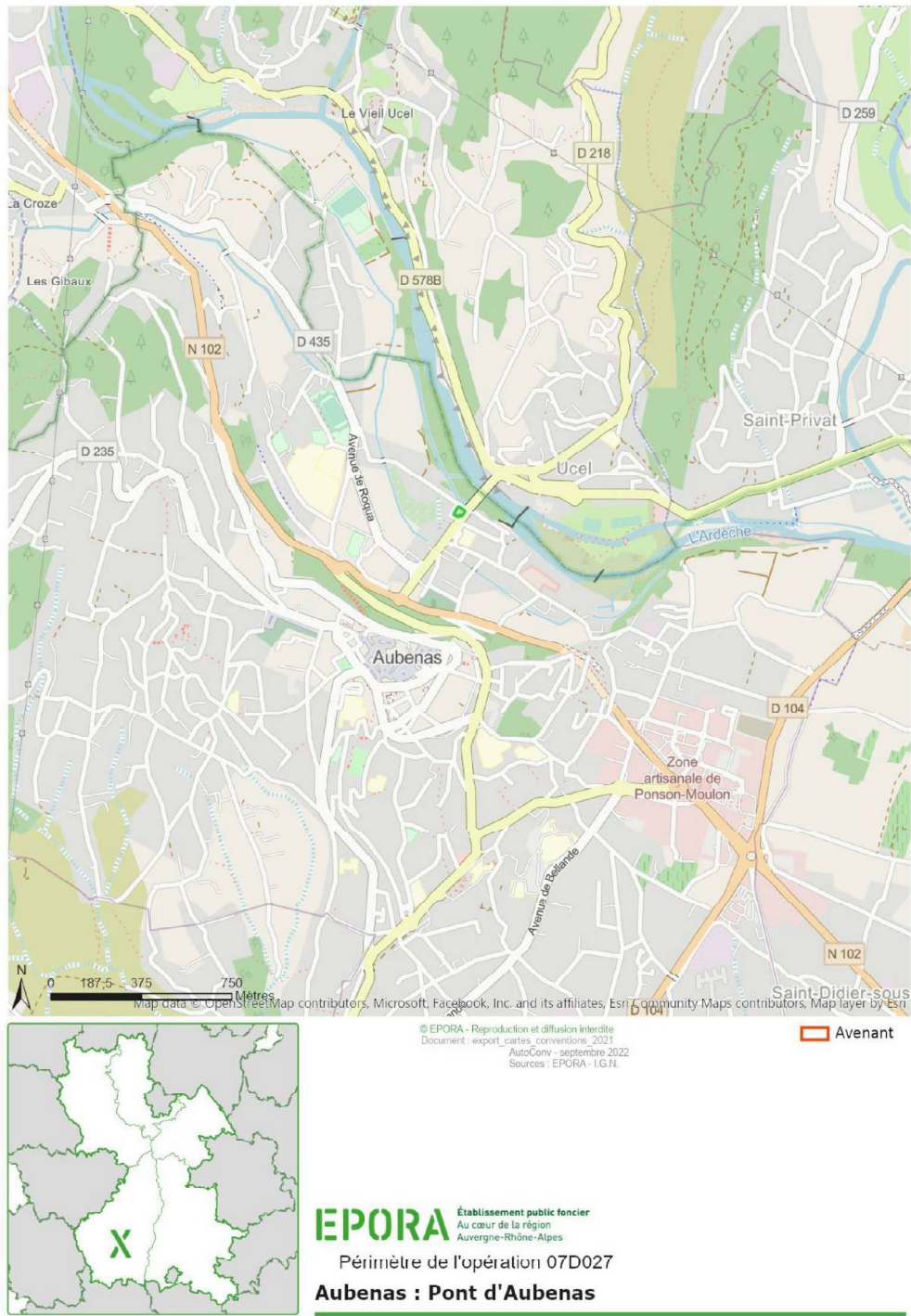
Il sera réalisé deux états des lieux contradictoires, l'un pour l'entrée en gestion et l'autre pour la sortie.

En tout état de cause, la(es) Collectivité(s) ne peut(vent) autoriser l'installation d'activités de nature à conférer aux biens immobiliers dont elle assure la gestion le caractère de domanialité publique, conformément à l'article L. 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

De même, l'EPORA est également autorisé au titre des présentes, dans les cas où ses moyens propres ne permettent pas d'optimiser les coûts de gestion ou les recettes locatives, de sous-traiter la gestion patrimoniale à un opérateur économique lorsque la collectivité compétente ne souhaite pas que la gestion des biens lui soit transférée. Le cas échéant, le coût de cette prestation de gestion est intégrée au prix de revient de l'opération

  	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
		Page 25/33

ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE



 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 26/33



Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 27/33

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

Périmètre de l'opération 07D027
Aubenas : Pont d'Aubenas



Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

ANNEXE 3- CALCUL DE LA MINORATION FONCIÈRE – BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

Les valeurs ci-dessous sont prévisionnelles et indiquées hors taxe

Ces données sont prévisionnelles et HT	Foncières éligibles à la minoration foncière requalification	Foncières non éligibles à la minoration foncière requalification	TOTAL	
COUT DE REVIENT DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE	923 000 €	- €	923 000 €	C
COUT DE REVIENT POUR L'EPORA	923 000 €	- €	923 000 €	C1
Etudes pré-opérationnelles			- €	
Acquisitions	465 000 €		465 000 €	
Frais notariés	18 000 €		18 000 €	
Coûts juridiques, judiciaires et autres procédures			- €	
Travaux en moa directe (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, travaux protoaménagement, etc.)	420 000 €		420 000 €	
Coûts de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	20 000 €		20 000 €	
TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE (valeur forfaitaire Toutes Dépenses Confondues HT)**			- €	C2
DÉPENSES PRISES EN CHARGE PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	- €	- €	- €	C3
Acquisitions et frais notariés ou valeur des biens apportés à l'opération			- €	
Travaux (Programmation & diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre, assistance maîtrise d'ouvrage, etc.)**			- €	
VALEUR VÉNALE DE L'ASSIETTE FONCIÈRE REQUALIFIÉE À AMÉNAGER	110 500 €	- €	110 500 €	V
FONCIERS VENDUS PAR L'EPORA****	110 500 €	- €	110 500 €	V1
Unité foncière A (1 105m² de terrain nu, classé U)	110 500 €		110 500 €	
			- €	
			- €	
FONCIERS VENDUS DIRECTEMENT PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE (SANS PORTAGE EPORA)	- €	- €	- €	V2
Unité foncière D			- €	
Unité foncière E			- €	
RECETTES DIVERSES	- €	- €	- €	R
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR L'EPORA	- €	- €	- €	R1
Subventions à percevoir ou perçues par l'EPORA			- €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçues par l'EPORA			- €	
RECETTES DIVERSES PERÇUES PAR LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	- €	- €	- €	R2
Subventions à percevoir ou perçues			- €	
Loyers et indemnités à percevoir ou perçus			- €	
MINORATIONS FONCIÈRES DE L'EPORA	366 000 €	- €	366 000 €	MINO
MINORATIONS SRU ATTRIBUÉES (CF ANNEXE 4)			- €	SRU
DÉFICIT FONCIER :	812 500 €	- €	812 500 €	D = C - V - R - SRU
Taux de participation au déficit de l'opération	45%		%	
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION AU PRORATA (DX2)*	366 000 €		M = D. %	marge pour aléas MINO/PR epora
MINORATION FONCIÈRE REQUALIFICATION PLAFONNÉE EN VALEUR ABSOLUE 15%*	421 000 €		M'	15% 40% 88%
PRIX DE VENTE CONTRACTUEL PRÉVISIONNEL DES BIENS PORTÉS PAR L'EPORA À LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	557 000 €	- €	557 000 €	H = C1 - R1 - MINO
POUR INFO: PARTICIPATION ESTIMÉE DE LA (OU DES) COLLECTIVITÉ(S) AU DÉFICIT DE REQUALIFICATION FONCIÈRE	446 500 €	- €	446 500 €	P = C - V - R - MINO
COLLECTIVITÉ A (COMPÉTENTE)	446 500 €	- €	446 500 €	p1 = P - P2
dont déficit directement assumé par la collectivité sur ses apports de foncières et travaux	- €	- €	- €	-C3-V2
dont: somme à devoir à l'Epora en numéraire si la collectivité se fait substituer par un tiers pour racheter les biens à leur valeur vénale****	446 500 €	- €	446 500 €	H-V1+C2
dont recettes diverses directement perçues par la collectivité	- €	- €	- €	-R2
COLLECTIVITÉ B (PARTENAIRE FINANCIER):			- €	P2

* valeurs arrondies au millier d'euros supérieur

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

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

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

ANNEXE 4- MINORATION SRU

Sans objet.

**ANNEXE 5 – ÉTAT DU STOCK DE LA CEVF TRANSFÉRÉ DANS LA CONVENTION
OPÉRATIONNELLE**

L'évolution du périmètre d'intervention entre la CVSF 07D025 et la présente Convention opérationnelle conduit à l'évaluation suivante du stock :

Engagement	Date	Libellé	Tiers	€ HT	€ TTC
Acquisitions foncières				395 000,00	395 000,00
18-18380	15/03/2018	Prix acquisition DELAYE (A 1333)	Maître Vialle Denis	45 000,00	45 000,00
21-31306	06/12/2021	A2021-084 Acquisition DELAYE A1730-A3841	SELAS DDG & ASSOCIE	350 000,00	350 000,00
Autres dépenses sur foncier				1 421,00	1 671,00
15-10760	07/09/2015	Dossier FIDJI n°201518442 : HFR AUBENAS A3841-1333-1730	Serv Pub Fonc Privas	36,00	36,00
15-11711	03/11/2015	Dossier FIDJI n°201523065 : HFR aubenas a 1332	Serv Pub Fonc Privas	12,00	12,00
16-13563	04/07/2016	Dossier fidji n° 201613760 hfr aubenas A 1376-1377 Pont d'Aubenas	Serv Pub Fonc Privas	24,00	24,00
16-14166	21/09/2016	Frais de dde BHF (A n°3725) Pont d'Aubenas	Serv Pub Fonc Privas	12,00	12,00
16-14439	07/10/2016	Dossier fidji n° 2016H12304 - copd 2012P2366 Pont d'Aubenas	Serv Pub Fonc Privas	45,00	45,00
16-14772	04/11/2016	dossier fidji 2016H13565 - copd 2012P4127 Pont d'Aubenas	Serv Pub Fonc Privas	15,00	15,00
17-15536	07/02/2017	Frais de demande BHF (parcelle A 1365) SCI PONT D'AUB -PONT D AUBENAS	Serv Pub Fonc Privas	12,00	12,00
17-17714	09/11/2017	Frais dde copie acte - DELAYE (DONATION)	Serv Pub Fonc Privas	15,00	15,00
22-33419	31/01/2022	A02021-084 Rbt diags immo av tte Delaye AUBENAS (07)	SELAS DDG & ASSOCIE	1 250,00	1 500,00
Frais de Notaire				5 852,71	7 013,65
18-18381	06/04/2019	Frais acte notarié DELAYE (A 1333)	Maître Vialle Denis	1 220,89	1 457,87
21-32144	30/12/2021	A2021-084 Frais s/acq. Delaye AUBENAS (07)	SELAS DDG & ASSOCIE	4 631,82	5 555,78
Impôts fonciers				2 251,13	2 251,13
18-18892	20/03/2018	Prorata IR - Acquisition DELAYE - A2018-021 - du 15 mars 2018	Maître Vialle Denis	249,20	249,20
19-23271	01/08/2019	ASSURANCE 2019 - 11 rue de l'Eglise - A2018-021	MMA Assur Seve et Garnier	30,60	30,60
19-24904	12/08/2019	TF 2019 - (1 - 365 €) - 11 rue de l'Eglise - Aubenas - (A2018-021)	SIP Aubenas	365,00	365,00
19-25583	11/12/2019	TAXE D'HABITATION 2019 - 11 rue de l'Eglise - Aubenas	SIP Aubenas	41,00	41,00
19-24777	26/12/2019	Regul Assurance 2018 - 11 rue de l'Eglise - A2018-021	MMA Assur Seve et Garnier	23,33	23,33
20-26987	12/05/2020	ASSURANCE 2020 - 11 rue de l'Eglise - A2018-021	Descamps d'Haussey et Cie	37,42	37,42
20-28042	12/08/2020	Regul Assurance 2019 - 11 rue de l'Eglise - A2018-021	MMA Assur Seve et Garnier	30,60	30,60
20-28475	24/08/2020	TF 2020 - (2 - 1 104 €) - 11 rue de l'Eglise - Aubenas - (A2018-021)	SIP Aubenas	368,00	368,00
20-29046	19/10/2020	TAXE D'HABITATION 2020 - 11 rue de l'Eglise - Aubenas	SIP Aubenas	41,00	41,00
21-30480	13/04/2021	07D001 - ASSURANCE 2021 - GROUPAMA - 11 rue de l'Eglise - A2018-021	Assur SEVE GARNIER	67,20	67,20
21-32135	09/09/2021	TF 2021 - (2 - 1 108 €) - 11 rue de l'Eglise - Aubenas	SIP Aubenas	369,00	369,00
21-32681	18/11/2021	07D001 - THLV 2021 - 11 rue de l'Eglise - Aubenas	SIP Aubenas	128,00	128,00
21-32805	25/11/2021	TAXE D'HABITATION 2021 - 11 rue de l'Eglise - Aubenas	SIP Aubenas	41,00	41,00
22-34763	04/07/2022	Assurance Regul 2021 - 13 Rue de l'Eglise - A2021-084	Assur SEVE GARNIER	48,78	48,78
22-34936	17/10/2022	TF 2022 - (2 - 1 146 €) - 11 rue de l'Eglise - Aubenas	SIP Aubenas	381,00	381,00
Marchés services				177,10	212,52
MP17-094-1/BDC1	11/10/2017	MP17-094-1 - BDC1 - Diag amainte et plomb avt démol. 11 rue de l'Eglise à Aubenas - Parcelle A 1333	DiamCo CEBI	177,10	212,52
Marchés travaux				537,60	645,12
MP18/179/007	15/09/2020	Sécurisation du dessous du balcon, rue de l'église Aubenas	Archer Entreprises	537,60	645,12
TOTAL				405 239,54	418 133,42

Ces montants s'entendent à la date du **9 septembre 2022** et restent indicatifs s'agissant de dépenses engagées, non encore validées, sur le périmètre de la Convention ou de dépenses engagées sur le périmètre plus large de la CEVF à rapporter au périmètre de la présente Convention.

  	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
		Page 30/33

ANNEXE 6 – ECHÉANCIER D'AVANCES SPÉCIFIQUE :

Sans objet

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027
				Page 31/33

ANNEXE 7 – STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

Description des traitements :

Les finalités des traitements de données personnelles sont les suivantes :

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

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

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

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

Les catégories de données personnelles concernées sont les suivantes :

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

 <p>EPORA Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>	 <p>VILLE D'AUBENAS</p>	 <p>BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ</p>	<p>CONVENTION OPÉRATIONNELLE</p>	<p>Convention n° 07D027</p>
				<p>Page 32/33</p>

- ✓ Offres financières
- ✓ Situation économique et financière (notamment taxes foncières)

☐ Autres (si oui préciser les données)

Rôles respectifs des Parties :

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

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

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

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.
- Pour la(es) Collectivité(s): les coordonnées sont indiquées à l'article 10 des conditions particulières de la Convention

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

- En cas de demande reçue par l'EPORA, cette dernière la communiquera à(aux) 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 ;

 Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes	 VILLE D'AUBENAS	 BASSIN D'AUBENAS COMMUNAUTÉ	CONVENTION OPÉRATIONNELLE	Convention n° 07D027 Page 33/33
---	--	--	--------------------------------------	---

- 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 : plan des réseaux

RESEAU ASSAINISSEMENT

LEGENDE

- Réseaux d'eaux usées
- Réseaux d'assainissement unitaire
- Réseaux d'eaux pluviales

RESEAU D'ADDUCTION
D'EAU POTABLE

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20260129-DEL2026-032-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026