

# COMMUNE DE RIVE-DE-GIER

Département de la Loire (42)

## CONVENTION D'ETUDES ET DE VEILLE FONCIERE ENTRE LA COMMUNE DE RIVE-DE-GIER ET L'EPORA

Site OPAH RU centre ville (42 B 037)

ENTRE

**La Commune de Rive-de-Gier**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude CHARVIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 28.05.2015

Désignée ci-après par «La Collectivité»

D'une part,

ET

**L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes**, établissement d'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à Saint-Etienne (42) - représenté par Monsieur Jean GUILLET, Directeur Général, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° 15/048 du Conseil d'administration de l'EPORA en date du 13 Mars 2015, approuvée le 17 mars 2015 par le Préfet de la Région Rhône-Alpes,

Désigné ci-après par les initiales «EPORA»

D'autre part

## PREAMBULE

L'EPORA, Établissement Public Foncier d'État, a été créé en 1998 pour mettre en œuvre des politiques foncières publiques, en procédant à des acquisitions foncières et immobilières, et aux opérations de nature à faciliter l'usage ultérieur des terrains. Depuis sa création, son périmètre d'intervention s'est étendu à deux reprises, une première fois en 2007 pour couvrir les départements de la Loire et du Rhône, hors Grand Lyon, ainsi qu'une partie de l'Isère, le nord de l'Ardèche et de la Drôme. Une seconde extension a eu lieu en décembre 2013, achevant la couverture des départements ardéchois et drômois, et du nord Isère. Le territoire couvre 1 508 communes et concerne plus de 2,5 millions d'habitants.

Les actions s'inscrivent dans une stratégie, exposée dans le Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI) qui a été adopté le 4 décembre 2014 et qui s'applique pour la période 2015-2020. Quatre axes d'intervention prioritaires encadrent les actions de l'EPORA devant contribuer :

- Au développement des activités économiques et au recyclage des friches industrielles ;
- A la recomposition urbaine et à la création de logements ;
- Aux grands projets structurants, d'intérêt régional ou national ;
- A la préservation des zones agricoles et des espaces sensibles.

Son intervention se situe en amont du projet de la collectivité dans la chaîne de l'aménagement. Son concours vise l'accompagnement des collectivités dans la réalisation de ses projets dès lors qu'ils se situent dans les objectifs rappelés ci-dessus et répondent à des enjeux d'intérêt général. Ils doivent nécessairement être en cohérence avec les principaux outils de planification en vigueur sur le territoire des opérations aidées par l'Établissement (DTA, SCOT, PLU, PLH). En matière de développement économique, son action doit s'accompagner de sauvegarde ou de création d'emplois.

L'intervention de l'EPORA est organisée selon deux types principaux de conventionnement, adaptés aux problématiques urbaines à traiter, à l'état d'avancement du projet défini et à la temporalité de mise en œuvre :

- La convention d'études et de veille foncière a vocation à développer le projet, à définir sa faisabilité technique et financière, et à organiser sa stratégie foncière.
- La convention opérationnelle permet l'acquisition et le portage foncier mais également la préparation du terrain pour l'accueil du programme futur, en réalisant les démolitions et les dépollutions nécessaires.

La commune de Rive-de-Gier, en lien avec la Communauté d'Agglomération Saint-Etienne Métropole, a impulsé une réflexion sur ses quartiers de centre anciens visant à en améliorer la qualité de vie et de l'habitat.

Cette réflexion s'inscrit dans une procédure d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain et concernera notamment des interventions sur le patrimoine bâti tant au niveau de l'offre de logements que de commerces et de services.

Les besoins de la commune vis-à-vis de l'EPORA portent sur un accompagnement dans le volet foncier des études et de la procédure d'OPAH RU : conseil en stratégie foncière, négociation foncière, acquisition amiable ou par préemption, aide à la définition, la programmation et l'estimation financière du projet global, sur de la négociation foncière ainsi que sur du portage et de la démolition.

Il a donc été convenu qu'une convention d'études et de veille foncière sur le site OPAH RU Centre ville soit engagée entre la Commune de Rive-de-Gier et l'EPORA.

**CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

JG

## **TITRE I – CADRE GENERAL DE LA COOPERATION**

### **Article 1 – Objet et définition de la coopération**

---

La présente convention d'études et de veille foncière a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA et la Collectivité pour la réalisation de leurs missions respectives de service public.

La Collectivité confie ainsi à l'EPORA une mission générale d'études et de veille foncière.

Les parties s'engagent à conduire les études préalables permettant de préciser le périmètre opérationnel d'initiative publique, la définition du projet ainsi que ses conditions de faisabilité, de financement et de mise en œuvre. Sur les périmètres identifiés comme présentant un intérêt stratégique, l'EPORA assure une veille foncière, et peut, le cas échéant, acquérir des biens immobiliers pour le compte de la Collectivité et dans les conditions exposées ci-après par la présente convention.

### **Article 2 – Périmètre de la coopération**

---

La mission d'études et de veille foncière s'exerce sur le périmètre d'intervention tel que défini aux annexes 1 et 2 de la présente convention, lesquelles ont pleine valeur contractuelle.

### **Article 3 – Durée de la coopération**

---

La présente convention est conclue pour une durée de quatre ans à compter de la date à laquelle elle est rendue dûment exécutoire.

Cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

Six mois avant l'expiration du délai mentionné aux deux précédents alinéas, les parties se réunissent pour décider des modalités de fin de la coopération, dans les conditions fixées par le Titre V de la présente convention.

### **Article 4 – Suivi annuel de la coopération**

---

L'EPORA remet chaque année à la Collectivité un compte-rendu annuel de suivi de la convention. Les parties conviennent de se réunir au moins une fois par an afin de dresser le bilan et l'état d'avancement de la coopération.



## TITRE II – CONTENU DE LA COOPERATION

### Article 5 – Etudes préalables

---

En sa qualité d'opérateur foncier, l'EPORA coopère avec la Collectivité pour la définition de sa stratégie foncière et la mise en œuvre de son projet.

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

Ces études sont pilotées par l'EPORA, qui en assure la passation en sa qualité de pouvoir adjudicateur et conformément aux dispositions du code des marchés publics.

Les études préalables relevant de la présente convention sont cofinancées par les parties, selon les modalités fixées à l'article 10 de la présente convention.

### Article 6 – Acquisitions immobilières

---

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

L'analyse de l'intérêt stratégique de l'acquisition et la décision d'acquérir relèvent de la compétence de l'EPORA.

#### 6.1. Principe de la démarche d'acquisition

Dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, l'EPORA agit pour le compte de la Collectivité qui a vocation à devenir propriétaire desdits biens.

L'EPORA acquiert donc des immeubles en vue de leur cession à la Collectivité dans les conditions prévues par le Titre V de la présente convention et conformément à l'article L. 321-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

Dès lors, chaque acquisition réalisée par l'EPORA est conditionnée, pour sa validité, à la transmission préalable de la délibération dûment exécutoire de la Collectivité, par laquelle

celle-ci s'engage au rachat du bien immobilier en cause. Les modalités de cette obligation sont précisées à l'article 9.1 de la présente convention.

L'ensemble des acquisitions est réalisé au vu de l'avis délivré par les services de France Domaine, ou le cas échéant, conformément à la décision de la Juridiction de l'Expropriation.

## **6.2. Acquisitions amiables**

Sur accord écrit des parties, l'EPORA peut acquérir un bien immobilier pour le compte de la Collectivité par voie amiable. Dans ce cas, l'EPORA procède aux négociations avec les propriétaires et le cas échéant, avec les professionnels concernés, en vue notamment de la mise au point des promesses de ventes et des actes de toute nature nécessaires à la réalisation des acquisitions amiables.

## **6.3. Exercice du droit de préemption et du droit de priorité et mise en demeure d'acquérir**

En sa qualité d'établissement public, l'EPORA peut exercer des prérogatives de puissance publique pour acquérir des biens immobiliers. En application des articles L. 213-3 et L. 240-1 du code de l'urbanisme, la Collectivité peut déléguer à l'EPORA son droit de priorité et/ou son droit de préemption, par le biais d'un arrêté de délégation générale ou partielle. Ces délégations peuvent intervenir dès le début de l'exécution de la présente convention ou en cours d'exécution.

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

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

a. Lors de la réception, d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) ou d'une Mise en Demeure d'Acquérir (MDA) relative à des biens immobiliers inclus dans le périmètre d'intervention défini à l'article 2 de la présente convention, la Collectivité peut adresser à l'EPORA, par écrit, une invitation à acquérir. Cette invitation à acquérir doit être motivée et ainsi comporter les motifs de fait et de droit justifiant la substitution de l'EPORA à la Collectivité dans ses droits et obligations et le mandat ainsi donné à l'EPORA pour acquérir les biens immobiliers en cause.

b. A compter de la réception de l'invitation à acquérir, l'EPORA dispose d'un délai de quinze jours pour accepter ou refuser la demande de la Collectivité. Il est

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

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

#### **6.4. Saisine de France Domaine**

En application de la législation en vigueur, tout projet d'acquisition fait l'objet d'une consultation préalable de l'Etat.

Seul l'EPORA est habilité à saisir les services de France Domaine dans le cadre de la présente convention. Il transmet à la Collectivité les avis rendus par France Domaine dans les conditions fixées au titre III de la présente convention.

#### **Article 7 – Transfert de gestion des biens acquis par l'EPORA**

---

L'acquisition d'un bien immobilier par l'EPORA pour le compte de la Collectivité peut donner lieu à un transfert de gestion dudit bien à la Collectivité avant qu'elle ne devienne définitivement propriétaire.

Ce transfert de la garde, du contrôle et de la surveillance des biens acquis est établi par procès-verbal de remise de gestion contresigné par les parties. Il emporte une subrogation de la Collectivité dans tous les droits et obligations de l'EPORA. Les modalités du transfert de gestion des biens acquis sont précisées par le procès-verbal et annexé à la présente convention par voie d'avenant.

Les parties peuvent par ailleurs décider de confier la gestion des biens acquis à un tiers. Les frais générés par cette externalisation sont pris en charge intégralement par la Collectivité. En tout état de cause, la Collectivité ne peut 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.

JG

## TITRE III – OBLIGATIONS DES PARTIES

### **Article 8 – Obligations de l'EPORA**

---

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

#### **8.1. Obligation de cession des biens acquis**

Dans le cadre du mandat qui lui est conféré par la Collectivité en application de la présente convention, l'EPORA s'engage à céder les biens immobiliers acquis pour le compte de la Collectivité à celle-ci, dans les conditions fixées par l'article 11.

#### **8.2. Obligation de transmission de l'avis de France Domaine**

L'EPORA s'engage à transmettre dans les meilleurs délais à la Collectivité les avis de France domaine, afin notamment qu'elle s'engage valablement au rachat des biens acquis par l'EPORA en délibérant au vu de ces avis.

#### **8.3. Obligation de transmission d'informations**

Dans le cadre du suivi annuel prévu à l'article 4, l'EPORA s'engage à remettre à la Collectivité un compte-rendu annuel de suivi de la convention relatif à l'état d'avancement de la présente convention.

En tout état de cause, l'EPORA s'engage à remettre à la Collectivité toutes les informations qu'il détient : synthèse des documents réalisés, supports d'analyse et de traitement (référentiel foncier, cartographies, diagnostics techniques, etc.).

### **Article 9 – Obligations de la collectivité**

---

En dehors des obligations conclues par ailleurs au titre de la présente convention, la Collectivité s'engage aux obligations qui suivent.



### **9.1. Engagement au rachat des biens acquis par l'EPORA**

La Collectivité ayant vocation à devenir propriétaire des biens immobiliers acquis par l'EPORA pour son compte, elle s'engage sans réserve à racheter lesdits biens.

Chaque acquisition est ainsi conditionnée à la transmission de la délibération dûment exécutoire de l'assemblée délibérante de la Collectivité. Par principe, cette transmission est préalable à l'acquisition du bien immobilier par l'EPORA. Toutefois, en cas d'urgence, l'EPORA peut acquérir un bien immobilier, à charge pour la Collectivité de lui transmettre dans les meilleurs délais la délibération précédemment visée.

### **9.2. Transmission d'informations**

La Collectivité s'engage à informer l'EPORA des opportunités de cession situées à l'intérieur du périmètre visé à l'article 2 et concourant aux objectifs de la présente convention, ainsi que des acquisitions éventuellement réalisées directement par ses soins dans ou en limite du même périmètre.

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

Dans les quinze jours suivant l'approbation de la présente convention, la Collectivité s'engage à transmettre à l'EPORA :

- la délibération exécutoire instituant le droit de préemption urbain sur son territoire,
- la délibération exécutoire déléguant au représentant de la Collectivité l'exercice du droit de préemption urbain pour la durée du mandat et lui accordant la faculté de subdéléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, en vertu de l'article L. 2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- toute délibération permettant de motiver la DIA : PLH, PLU, SCOT, Etude urbaine, etc.
- les certificats d'affichage des délibérations concernées.

### **9.3. Communication**

La Collectivité s'engage à afficher, dans ses supports de communication qu'elle déploie pour couvrir la réalisation de l'opération concernée, la participation de l'EPORA.

### **9.4. Echanges de données**



La Collectivité s'engage 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 donnera accès aux agents de l'EPORA, ou à ses commettants dûment mandatés, à tous documents ou informations en sa possession et nécessaires à l'accomplissement de la mission de l'EPORA.

La Collectivité met à disposition pour le système d'information géographique de l'EPORA (SIG) les données numérisées diverses, dont elle dispose, dans le secteur concerné par la réalisation de la présente convention.

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

L'EPORA s'engage à conserver les données, sous toute forme et sous tous supports, pour autant que leur utilisation soit strictement liée à l'objet de la convention, l'Etablissement s'interdisant expressément tout autre usage de ces données. Il s'engage à détruire les données qu'il n'aurait pas à restituer pour quelque motif que ce soit, dans le cadre de l'exécution de la présente convention.



## **TITRE IV – MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA COOPERATION**

### **Article 10 – Financement des études et autres interventions**

---

#### **10.1. Financement des études par les parties**

L'EPORA participe au financement des études conduites en application de l'article 5 à hauteur de 50 % de leur coût global.

Le montant maximum de ces études est fixé à 50 000 Euros HT.

La Collectivité participe au financement des études conduites en application de l'article 5 à hauteur de 50 % de leur coût global.

#### **10.2. Modalités de financement des études**

En sa qualité de pouvoir adjudicateur, l'EPORA rémunère directement les prestataires retenus pour la réalisation des études.

La Collectivité s'acquitte de sa contribution telle que fixée à l'article 10.1 sur présentation d'un état des dépenses mandatées et payées. Cet état est certifié conjointement par le directeur général et l'agent comptable de l'établissement.

#### **10.3. Participation de l'EPORA aux consultations des aménageurs/ promoteurs**

Au terme de ces études, et dans un processus d'aménagement envisagé par la Collectivité, l'EPORA peut apporter son concours dans l'organisation d'une consultation aménageurs/promoteurs et prendre en charge 50 % du montant de cette consultation.

#### **10.4. Intervention des tiers**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPORA peut solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc.

### **Article 11 – Conditions juridiques de la cession des biens immobiliers**

---

La Collectivité s'engage à acquérir l'ensemble des biens acquis pour son compte par l'EPORA.

Cette cession intervient par acte notarié ou est conclue en la forme administrative. Tous les frais accessoires liés à la vente sont supportés par la Collectivité qui prend les immeubles acquis par l'EPORA dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. La Collectivité jouit des servitudes actives et passives grevant les immeubles.

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

### **Article 12 – Détermination du prix de cession**

---

Le prix de cession des biens acquis par l'EPORA et cédés à la Collectivité au titre de la présente convention est égal à 100 % du prix d'acquisition et des frais annexes supportés par l'EPORA.

Ces frais annexes sont notamment les suivants :

- les frais financiers des emprunts éventuellement réalisés par l'EPORA pour acquérir le bien ;
- les frais de gestion afférents (assurances, taxes et impôts affectés, frais de relogement et résiliation des contrats d'occupation, sécurisation et entretien du patrimoine, honoraires de conseils ou autres, etc.) ;
- les frais de Notaire ou autre publication ;
- les charges générales (y compris les frais financiers) affectées proportionnellement à la surface des biens cédés.

JG

## TITRE V – FIN DE LA CONVENTION ET LITIGES

### Article 13 – Résiliation

---

#### 13.1. Résiliation à l'expiration du délai contractuel

Si les parties ne se sont pas rencontrées avant l'expiration du délai de la convention tel que fixé à l'article 3, l'EPORA est habilité à résilier la présente convention.

#### 13.2. Résiliation sur accord des parties

Dans tous les autres cas, la présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

#### 13.3. Effet de la résiliation

En cas de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'EPORA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPORA s'engage à remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire. La Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPORA dans les six mois suivant la décision de résiliation de la convention.

### Article 14 – Fin de la convention

---

Six mois avant l'expiration du délai de la convention prévu à l'article 3, les parties se réunissent obligatoirement pour décider du sort de la coopération. Il peut être décidé de mettre fin à la coopération à l'issue du délai prévu à l'article 3. Dans ce cas, la Collectivité procède, avant l'expiration dudit délai, au rachat de l'ensemble des biens acquis pour son compte par l'EPORA durant l'exécution de la convention.

Si les conditions le justifient, il peut être décidé de conclure une convention opérationnelle qui s'inscrit dans la continuité de la présente convention. Les parties règlent à cette occasion, par un procès-verbal, les modalités financières permettant de clôturer la présente convention et d'acter du passage en convention opérationnelle. Il est

précisé que la clause d'articulation prévue à l'alinéa précédent peut être mise en œuvre à tout moment.

### Article 15 - Litiges

---

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

Si aucun accord ne peut être trouvé, le litige est porté devant le Tribunal Administratif de Lyon.

Fait à Saint-Etienne, le **20 Août 2015**.

En 3 exemplaires originaux.

Pour l'EPORA  
Le Directeur Général,



Pour la Commune de Rive-de-Gier

Le Maire,



JEAN-CLAUDE CHARVIN

Envoyé en préfecture le 27/06/2019

Reçu en préfecture le 27/06/2019

Affiché le



ID : 042-214201865-20190620-DEL\_2019\_073-DE

## **Annexe n°1 – SITUATION DU PERIMETRE DE VEILLE FONCIERE**

Envoyé en préfecture le 27/06/2019

Reçu en préfecture le 27/06/2019

Affiché le

**SLO**

ID : 042-214201865-20190620-DEL\_2019\_073-DE

## **Annexe n°2 – PERIMETRE DE VEILLE FONCIERE**

## Annexe n°3 – LES ETUDES PREALABLES

### 1- Études urbaines et/ou études pré-opérationnelles

Il s'agit pour l'essentiel d'études permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel pertinent pour l'action foncière à engager ;
- l'opération d'aménagement en termes de programme, de montage opérationnel et de conditions de faisabilité ;
- les modalités d'intervention foncière d'EPORA et leurs conditions de faisabilité.

#### **Études urbaines**

L'enjeu de ces études est de réaliser un diagnostic « dynamique » partagé, établir un état des lieux contextualisé. Il s'agit de produire une analyse multicritères du site en mettant en interrelation les différents thèmes de l'aménagement, de pointer les dysfonctionnements, dégager les enjeux et fixer les objectifs d'un futur réaménagement tout en respectant les préconisations des documents d'urbanisme, les contraintes réglementaires et urbanistiques et les objectifs du Programme Local de l'Habitat établi par la Communauté d'agglomération Loire Forez.

En fonction de l'état d'avancement du projet de la Collectivité, ce diagnostic peut notamment comprendre :

#### **a. Une approche urbaine qui se traduit notamment par l'analyse du :**

- Contexte urbain existant (forces/faiblesses du ou des sites, enjeux du ou des projets à différentes échelles (site, quartier, commune, EPCI, etc.) ;
- Contexte environnemental: topographie, géologie, paysage, éléments patrimoniaux, hydrauliques, bruit, biodiversité, qualité de l'air, etc. ;
- Contexte réglementaire (PLU, PLH ; SCOT PPRI, PPBE, etc.) ;
- Ce contenu n'est pas exhaustif. Chacun des thèmes devra être traité en fonction de sa pertinence au regard de l'espace traité.

Cette approche urbaine doit permettre de dégager les principaux enjeux d'aménagement.

#### **b. une approche projet**

Sur la base des enjeux identifiés dans le cadre de la phase de diagnostic, l'objectif est bien de :

- définir des principes d'aménagement ;
- proposer et spatialiser des vocations préférentielles ;
- proposer plusieurs scénarii traduisant les orientations d'aménagement prédéfinies ;
- formaliser un projet comprenant un choix de parti d'aménagement.

JG

Cette approche doit permettre à La Collectivité de disposer d'un projet, mais aussi lui fournir les éléments nécessaires pour qu'elle puisse évaluer et se positionner face à des porteurs de projet potentiels.

### **c. Une approche immobilière**

Il s'agit de produire une note de cadrage du marché immobilier local qui doit permettre de :

- connaître les niveaux de valeurs pratiquées sur un territoire donné, tous produits confondus (ancien/neuf, etc.) ;
- appréhender les dynamiques de marché à travers les rythmes de commercialisation, les capacités d'absorption, les acteurs, etc. ;
- estimer les recettes potentielles des opérations à l'étude (en € m<sup>2</sup> surface plancher).

Le contexte du marché immobilier devra être pris en compte afin que le(s) projet(s) proposé(s) soi(en)t les plus adapté(s) au contexte du marché local. Le principal enjeu de cette analyse est de cibler au mieux les valeurs qui seront proposées lors de la vente de charges foncières (habitat/locaux d'activités/bureaux/commerces, etc.).

### **d. Un référentiel foncier (liste non exhaustive)**

L'EPORA peut si nécessaire engager une démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux des parcelles du secteur d'étude (statut, occupation, etc.) et déterminer la mutabilité à court/moyen et long terme de ces dernières (la dureté foncière).

Un descriptif détaillé à l'échelle du périmètre défini devra être réalisé pour expliquer clairement les différentes situations foncières auxquelles l'EPORA devra être confronté en précisant :

- La destination actuelle du foncier ;
- L'état apparent ;
- Le statut d'occupation ;
- Les propriétés ;
- Les servitudes ;
- La structure des bâtiments ;
- L'état sommaire du statut environnemental (ICPE, historique du site, etc.).

## **Études pré-opérationnelles**

Sur la base d'un projet d'aménagement, il s'agit de :

- préciser le programme prévisionnel ;
- établir un bilan opérationnel ;
- évaluer les conditions juridiques et financières de mise en œuvre de l'opération (préconisations en matière réglementaire et opérationnelle notamment) ;
- définir un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation ;
- chiffrer le coût des travaux ;
- proposer un montage opérationnel en termes de procédure d'aménagement.

Ces études peuvent aboutir à une consultation d'opérateur ou de concession d'aménagement, et donc à la rédaction d'un cahier des charges précis et des prescriptions architecturales détaillées.

## **2- Participation de l'EPORA aux consultations aménageurs/promoteurs**

Les Collectivités s'engagent à faire connaître à l'EPORA si elles souhaitent lancer et conduire une ou des consultations d'opérateurs et/ou désigner un concessionnaire d'aménagement.

Les Collectivités s'engagent à faire connaître à l'EPORA si elles souhaitent être maître d'ouvrage ou co-maître d'ouvrage de cette/ces consultation(s).

L'EPORA peut assister les Collectivités dans l'élaboration du cahier des charges, l'analyse des offres, le choix du prestataire retenu, la décision revenant en tout état de cause aux Collectivités.

Dans le cas contraire, les Collectivités s'engagent à transmettre à EPORA le cahier des charges de la (des) consultation(s) et à l'associer à l'analyse des réponses reçues, décision revenant en tout état de cause aux Collectivités.

## **3- Pilotage des démarches d'études**

Dans un esprit partenarial avec les Collectivités, et dans la perspective d'une bonne mise en œuvre du projet, un Comité de Pilotage est institué.

Il constitue un lieu d'échanges et de suivi de la mission. Il facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose les évolutions souhaitables du contenu de la mission.

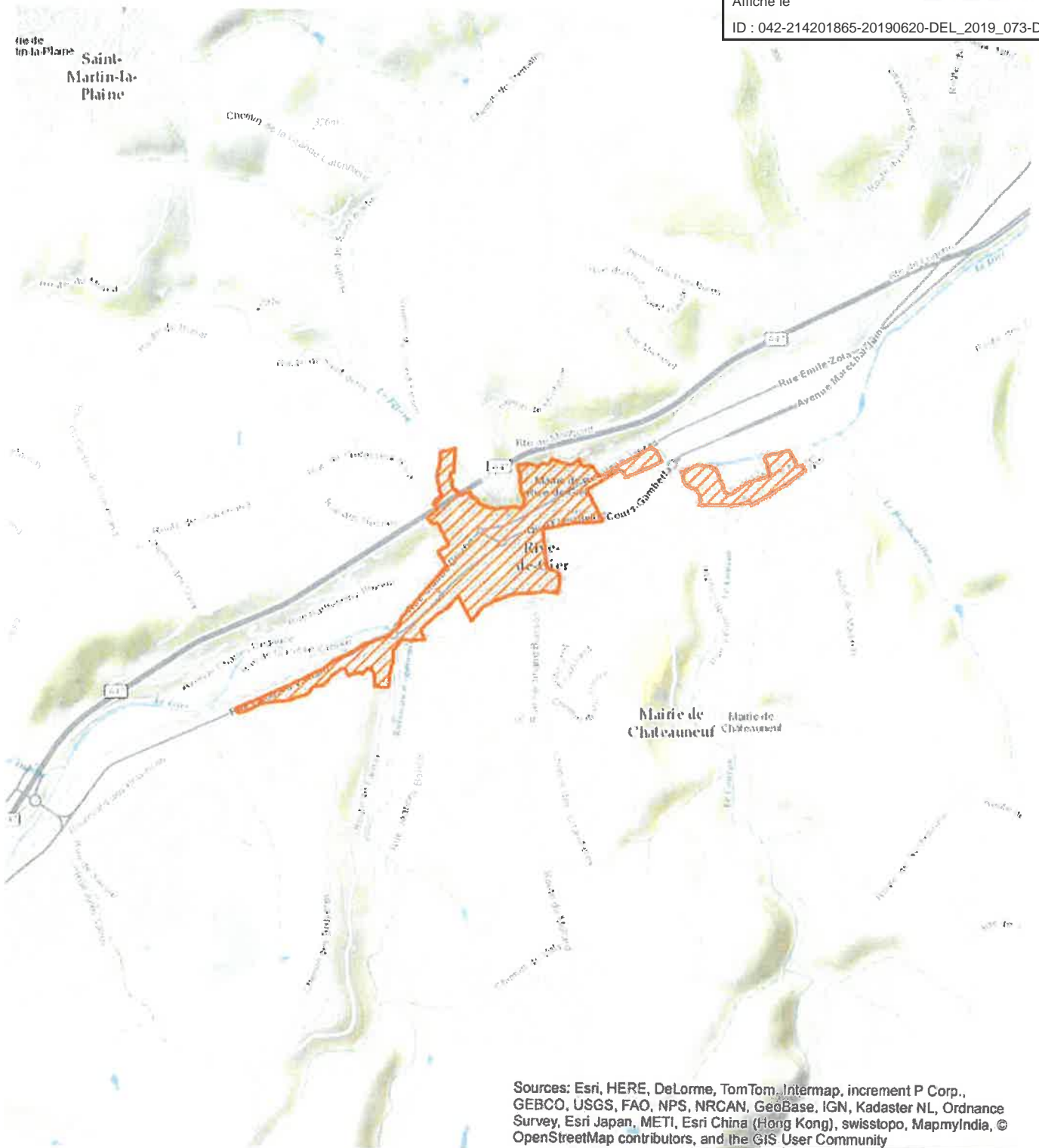
Il associe les signataires de la convention ainsi que tous les partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet (institutionnels, experts techniques, etc.).

Il se réunit en tant que de besoin et en tout état de cause, au moins une fois par trimestre.

Chaque phase d'étude fait l'objet d'une présentation d'étape auprès du comité de pilotage afin de recueillir les observations, de valider l'état d'avancement de la réflexion ou de déterminer les évolutions éventuelles à donner aux études.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires peut également se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage.





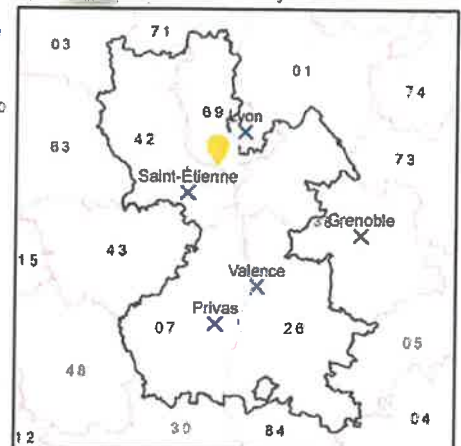
Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



 Périmètre de la convention



© EPORA - Reproduction et diffusion interdite  
 Document : 42B037\_01\_situ  
 N°1 - février 2015  
 Sources : EPORA - I.G.N.  
 1:16 300



**Annexe 1 : Périmètre de l'opération 42B037  
 Rive-de-Gier : OPAHRU - Centre ville**

JG

Envoyé en préfecture le 27/06/2019

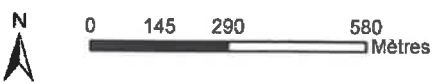
Reçu en préfecture le 27/06/2019

Affiché le



ID : 042-214201865-20190620-DEL\_2019\_073-DE

**Annexe 2 : Périmètre de l'opération 42B037  
Rive-de-Gier : OPAHRU - Centre ville**



 Périmètre de la convention

JG

Envoyé en préfecture le 27/06/2019

Reçu en préfecture le 27/06/2019

Affiché le



ID : 042-214201865-20190620-DEL\_2019\_073-DE

**Annexe 3 : Périmètre de l'opération 42B037  
Rive-de-Gier : OPAHRU - Centre ville**



0 135 270 540  
Mètres



Périmètre de la convention

JG

Envoyé en préfecture le 27/06/2019

Reçu en préfecture le 27/06/2019

Affiché le



ID : 042-214201865-20190620-DEL\_2019\_073-DE