

SG/SS/02/02/2023



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 02 FEVRIER 2023

Séance Ordinaire



Nombre de conseillers en exercice	28
Nombre de présents	23
Nombre de pouvoirs	4
Nombre de votants	27

L'an deux mil vingt-trois, le deux février à vingt heures,
Le Conseil Municipal de la commune de Saint-Péray étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Jacques DUBAY, Maire en exercice.

Etaient présents : M. GERLAND Frédéric, Mme HART Céline, Mme QUENTIN-NODIN Agnès, M. LE GALL Matthieu, Mme VILLE LAM KAM Sandrine, M. GIRAUD Florian, Mme VOSSEY-MATHON Nathalie, M. DURAND Dominique, M. SAUREL Jacques, M. GUIGAL Bernard, Mme METTRA Mireille, M. FRAISSE Damien, M. CHABOUD Stéphan, M. LAM KAM David, Mme BAUD GACHE Christel, Mme FORT-BRISQUET Stéphanie, Mme MARQUET Stéphanie, Mme CHARLES Sandrine, M. GUERIN James, Mme MARTIN Emilie, M. BEAL Thomas, Mme BADIER Isabelle.

Etaient absents : Néant.

Etaient absents excusés : M. CHAUVEAU Gérard (procuration donnée à Mme FORT-BRISQUET Stéphanie), Mme PRADON-DIMBERTON Marie-Hélène (procuration donnée à Mme METTRA Mireille), M. LAMBERT Gabriel (procuration donnée à M. GERLAND Frédéric), Mme CIMETTA Emmanuelle, M. JACQUET Frédéric (procuration donnée à M. LAM KAM David).

Secrétaire de séance : M. GUIGAL Bernard.

En préambule, Monsieur le Maire présente Monsieur Yann CREMILLIEUX, Directeur Général des Services depuis le 1^{er} janvier 2023 au sein de la collectivité et Madame Ghislaine BAUDOIN, Directrice du service Finances de la CCRC qui s'est chargée pour la première fois de la réalisation du Rapport d'Orientations Budgétaires de la ville de Saint-Péray.

N° 1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 DECEMBRE 2022

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

N° 2 – DELEGATIONS CONSENTIES AU MAIRE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DANS LE CADRE D'UNE AFFAIRE JURIDIQUE

Monsieur le Maire informe l'assemblée que concernant ce point une délibération avait été prise en début de mandat et qu'elle nécessite d'être modifiée afin de préciser les délégations dans un objectif de bonne administration communale.

DELIBERATION N° 01 -2023 :

En conséquence de quoi, après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à les délégations suivantes en application du 16° de l'article L.2122-22 d-D'intenter au nom de la commune et de la représenter dans toutes les actions (de fond, de référé, d'incident...) devant l'ensemble des juridictions de l'ordre administratif et de l'ordre judiciaire (en première instance, comme en appel et en cassation) et tout organisme, commission ou autre, y compris les actions de l'article L.480-14 du Code de l'Urbanisme en démolition ou mise en conformité des ouvrages édifiés ou installés sans autorisation d'urbanisme ou en méconnaissance de cette autorisation ou de l'article L.421-8 dudit code, à charge pour Monsieur le Maire de rendre compte au Conseil au moins une fois par an des actions intentées au nom de la Commune. Il est précisé que les juridictions concernées comprennent notamment l'ensemble des Juridictions de première instance et d'appel ainsi que le Conseil d'État, la Cour de Cassation, et le Conseil Constitutionnel et les Juridictions européennes et communautaires.
- **DE DEFENDRE** la commune et de la représenter devant tous tribunaux et tout organisme juridictionnel (en première instance comme en appel), commission ou autre, y compris Conseil d'Etat, Cour de Cassation et Conseil Constitutionnel, dans les actions intentées contre elle, à charge pour Monsieur le Maire de rendre compte au Conseil au moins une fois par an des actions intentées contre la Commune ;
- **DE SE CONSTITUER** partie civile au nom et pour le compte de la Commune, en application des dispositions du Code de Procédure Pénale, toutes les fois qu'un crime, un délit ou une contravention lui aura causé un dommage ou que la commune sera convoquée en qualité de victime devant les Tribunaux répressifs (Tribunal de police, Tribunal judiciaire, Cour d'assises). Dans ce cas, il déterminera les montants des demandes de réparation à formuler. Il est précisé que les juridictions concernées comprennent notamment l'ensemble des Juridictions de première instance et d'appel ainsi que la Cour de Cassation, et le Conseil Constitutionnel et les Juridictions européennes et communautaires. Elle est également consentie et permet au Maire de représenter la commune dans toutes les procédures alternatives (médiation pénale, composition pénale...). Elle permet également au Maire de déposer plainte avec constitution de partie civile devant le doyen des Juges d'instruction et encore d'engager toute citation directe devant le Tribunal judiciaire,
- **D'INTERJETER** appel et de se pourvoir en cassation dans l'ensemble des affaires pour lesquelles il a reçu délégation,
- **DE TRANSIGER** avec les tiers dans la limite de 1.000 €,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches en ce sens.
- **DE PREVOIR** de mandater tous les prestataires (avocats, commissaires de justice...) qu'il juge nécessaire et de signer toute convention d'honoraires, tout contrat de mission, tout devis, conformément à sa délégation.

Le Conseil Municipal approuve par 26 voix pour et 1 abstention (Mme Badier).

N° 3 – SUBVENTION COLLEGE DE CRUSSOL VOYAGE VERDUN

Monsieur le Maire indique que la commune a été saisie d'une demande du collège de Crussol aux fins d'obtenir une participation de 500 euros au voyage scolaire organisé à Verdun du 15 au 18 novembre 2022 pour 48 élèves dont 31 sont domiciliés à Saint-Péray.

Il précise également que cette subvention entre dans le cadre d'un partenariat avec l'Union Fédérale des Anciens Combattants, cette dernière portant des actions relatives au devoir de mémoire, auxquelles les collégiens sont associés notamment par le biais d'un voyage scolaire à Verdun et par une présence active aux cérémonies du 8 Mai et du 11 Novembre.

DELIBERATION N° 02-2023 :

En conséquence de quoi, après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **D'APPROUVER** le versement d'une participation financière de la commune au collège de Crussol à hauteur de 500 euros pour la partie scolaire sus évoquée,
- **DE PREVOIR** au budget principal les dépenses afférentes,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à procéder aux formalités nécessaires.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

N° 4 – OUTIL OPTIMISATION FISCALE CONVENTION DE PARTICIPATION AUX FRAIS DES COMMUNES

Monsieur le Maire explique qu'afin d'optimiser les bases fiscales des locaux d'habitation en agissant sur la valeur locative ou sur l'occupation, Rhône-Crussol et ses communes membres ont souhaité mettre en place une assistance concrète et ponctuelle avec l'appui de la Société ECOFINANCE.

Il précise ensuite que cette prestation d'accompagnement s'échelonne sur 4 ans décomposée de la manière suivante :

-L'accompagnement et la formation, à la charge de Rhône-Crussol,

- La licence individuelle annuelle, prise en charge par les communes au prorata du nombre d'habitants.

Il termine en précisant que la répartition du coût de la licence annuelle pour l'accompagnement dans l'optimisation des bases fiscales des ménages sera à hauteur de 0,20 cts par habitant soit :

COMMUNE	NOMBRE D'HABITANTS	COÛT ANNUEL
Alboussière	1003	200,60 €
Boffres	633	126,60 €
Champis	626	125,20 €
Charmes sur Rhône	3053	610,60 €
Châteaubourg	247	49,40 €
Cornas	2360	472,00 €
Guilherand-Granges	10977	2195,40 €
Saint Georges les Bains	2450	490,00 €
Saint-Péray	7799	1559,80 €
Saint Romain de Lerps	918	183,60 €
Saint-Sylvestre	515	103,00 €
Soyons	2333	466,60 €
Toulaud	1761	352,20 €

DELIBERATION N° 03-2023 :

En conséquence de quoi, après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **DE FIXER** la répartition du coût de la licence annuelle pour l'accompagnement dans l'optimisation des bases fiscales des ménages à hauteur de 0,20 cts par habitant, comme précisé dans le tableau ci-dessus,
- **D'APPROUVER** la convention fixant la répartition du coût la licence annuelle pour l'accompagnement dans l'optimisation des bases fiscales des ménages ci-annexée.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches en ce sens.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

N° 5 – CONVENTION DE VEILLE ET DE STRATEGIE FONCIERE COMMUNE DE SAINT-PERAY-CCRC- EPORA

Monsieur le Maire informe que EPORA est un établissement public à caractère industriel et commercial, qui a pour vocation d'accompagner les collectivités et leurs groupements en charge des politiques d'aménagement, aux fins d'identifier les gisements fonciers mobilisables, d'étudier et de définir les stratégies de mobilisation foncière, de capter les opportunités foncières, de s'assurer de l'économie et de la faisabilité des projets pour servir à la fois les politiques de l'habitat, du développement économique et, plus largement, l'aménagement du territoire.

Il précise que EPORA peut se porter acquéreur des terrains, en assurer le portage financier et patrimonial, et réaliser les travaux de requalification foncière, si besoin est, pour in fine céder à un opérateur (bailleurs sociaux) ou collectivité qu'elle désigne, un terrain prêt à être aménagé.

Il indique qu'afin de bénéficier des missions de service public d'EPORA, il est proposé au conseil municipal de délibérer pour signer une convention de veille et de stratégie foncière et que celle-ci sera signée à la fois par EPORA, la CCRC et la ville.

Monsieur le Maire précise aussi que les services de l'Etat sont très attentifs à ce que la commune rattrape le retard en matière de construction de logements abordables afin de respecter la loi SRU.

Madame Isabelle BADIER, Conseillère Municipale de l'Opposition prend la parole et indique que si elle a bien compris, EPORA va acheter en lieu et place des communes des terrains.

Monsieur le Maire répond que, depuis deux ans, c'est l'Etat qui a le droit de préemption. L'objectif de cette convention est de permettre à EPORA d'intervenir pour réduire le coût du foncier et faciliter ainsi la construction de logements.

Il précise pour terminer que l'Etat ne pourra pas imposer aux communes la reprise de ces terrains s'ils ne trouvent pas de solution.

DELIBERATION N° 04-2023 :

En conséquence de quoi, après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer ladite convention et tout document afférent à la présente délibération,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches en ce sens.

Le Conseil Municipal approuve par 26 voix pour et 1 abstention (Mme Badier).

N° 6 – VENTE PARCELLE AH500 A MR ET MME BRIERE (V du 6.01.23)

Monsieur le Maire indique que la commune se propose de vendre la parcelle lieudit Petite Traverse cadastrée AH N° 500 de 3557 m² moyennant le prix de 1,50€ le mètre carré à Monsieur et Madame BRIERE.

Il précise que dans le cadre de la future déviation, des terrains ont été achetés à Monsieur et Madame BRIERE et ces derniers avaient indiqué, à ce moment-là, qu'ils étaient éventuellement intéressés par d'autres terrains dans cette zone ne présentant aucun intérêt pour la commune.

Il rappelle que dans le cadre du PPRI, ce terrain se situe en zone inondable et qu'il sera certainement destiné pour l'élaboration de jardins potagers.

DELIBERATION N° 05-2023 :

En conséquence de quoi, après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **D'AUTORISER** la vente de la parcelle AH500 de 3557 m², moyennant le prix de 1,50€ le mètre carré à M. et Mme BRIERE,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches en ce sens.
- **DE PRECISER** que les frais d'actes seront supportés par les acquéreurs.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

N° 7 – DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DE L'ETAT (DETR) DE LA REGION AURA ET DU CD 07 POUR L'ISOLATION THERMIQUE DES DEUX GROUPES SCOLAIRES

Monsieur le Maire rappelle que la DETR (Dotation d'Equipe ment des Territoires Ruraux) est une subvention de l'Etat et que cette délibération sera axée sur l'isolation thermique des deux groupes scolaires.

Il indique que des travaux de réfection et d'isolation des toitures ont été menés ainsi que le changement des menuiseries des façades Nord et que le coût total du projet est estimé à 321 000 € H.T.

Il termine et explique qu'afin de permettre à la commune de porter un tel investissement, il est proposé de recourir à des cofinancements par les partenaires institutionnels, à savoir l'Etat via la DETR, la Région et le Département.

DELIBERATION N° 06-2023 :

En conséquence de quoi, après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à recourir solliciter des subventions auprès des partenaires institutionnels, à savoir l'Etat via la DETR, la Région Auvergne Rhône-Alpes et le Département de l'Ardèche pour l'isolation thermique des deux groupes scolaires.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches en ce sens.
- **DE PREVOIR** que les recettes et dépenses nécessaires seront inscrits au Budget Primitif de la commune

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

N° 8 – DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DE L'ETAT (DETR) DE LA REGION AURA ET DU CD 07 POUR LA CREATION DUN TERRAIN SYNTHÉTIQUE AU STADE PAUL ETIENNE

Monsieur le Maire précise qu'une délibération a déjà été prise l'année dernière concernant cette demande de subvention mais que celle-ci a été refusée et il lui paraît utile de remettre cette demande de subvention auprès des financeurs sur la table.

Monsieur Frédéric GERLAND, 1^{er} Adjoint en charge du Personnel, de l'Administration Générale et des Sports, précise que ce terrain de jeu est destiné à la pratique du football et du rugby mais pourra aussi être utilisé pour les activités sportives du centre de loisirs et des écoles.

Il explique que la création d'un terrain synthétique permettra les activités sportives en tout moment et tout temps en lieu et place de la Maladière et qu'il nécessitera moins d'entretien et de mobilisation de personnels.

Madame Isabelle BADIER demande si un minimum de pourcentage de subvention a été fixé pour démarrer ce projet ?

Monsieur le Maire répond et précise que la majorité s'est fixé un minimum de 60/65% de subvention afin de ne pas être dans l'obligation d'emprunter et indique que la Région et le Département de l'Ardèche seront également sollicités.

DELIBERATION N° 07-2023 :

En conséquence de quoi, après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à recourir solliciter des subventions auprès des partenaires institutionnels, à savoir l'Etat via la DETR, la Région Auvergne Rhône-Alpes et le Département de l'Ardèche pour la rénovation du stade Paul Etienne.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches en ce sens.
- **DE PREVOIR** que les recettes et dépenses nécessaires seront inscrits au Budget Primitif de la commune

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

N° 9 – DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DE L'ETAT (DETR) DE LA REGION AUVERGNE RHÔNE-ALPES ET DU CD07 POUR L'ACQUISITION D'UNE TRIBUNE AU CEP DU PRIEURÉ

Madame Sandrine VILLE LAM KAM, Adjointe au Maire en charge de la Culture et de la Vie Associative, explique que la capacité d'accueil du Cep du Prieuré en mode « spectacle » est limitée à 350 personnes environ du fait de la structuration du bâtiment et de la présence de piliers de soutènement dans la salle du chai. Elle précise que ces piliers sont problématiques dans l'organisation de l'espace et surtout viennent perturber le confort visuel d'un public dont la répartition est plane sur l'ensemble de la surface de la salle. C'est pour cela, qu'il est souhaité pouvoir acquérir une tribune permettant justement de créer un confort visuel supérieur en permettant d'installer entre 80 et 100 places sur des niveaux différenciés. Elle termine et indique que l'acquisition de cette tribune est estimée à 44 444,02 € HT environ, soit 53 332,82 € TTC.

DELIBERATION N° 08-2023 :

En conséquence de quoi, après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à solliciter des subventions auprès des services de l'Etat via la DETR, de la Région Auvergne Rhône-Alpes et du Département de l'Ardèche pour l'acquisition d'une tribune au CEP du Prieuré.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches en ce sens.
- **DE PREVOIR** que les recettes et dépenses nécessaires seront inscrits au Budget Primitif de la commune

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

N° 10 – DESIGNATION ELUS SIEGEANT AU CST

Monsieur Frédéric GERLAND rappelle que suite aux élections professionnelles du 8 décembre 2022, une nouvelle instance a été créée, le Comité Social Territorial (CST) qui est une fusion du Comité Technique et du Comité D'Hygiène de Sécurité et des Conditions de Travail.

Il indique qu'il est nécessaire désormais de désigner les élus pour siéger au sein du CST.

Il précise qu'une liste des élus existait déjà au CT et CHSCT et qu'il est proposé de la maintenir avec un changement à effectuer puisque Madame Magali LEGROS, qui en faisait partie, a démissionné.

Il est donc proposé de nommer Madame Mireille METTRA titulaire et d'intégrer Madame Sandrine CHARLES suppléante.

Madame Isabelle BADIER intervient pour signaler une erreur dans la composition du tableau car Madame Mireille METTRA figure dans la colonne des titulaires et également dans la colonne des suppléants.

Monsieur le Maire s'excuse pour cette erreur et, après des recherches, indique que Monsieur Florian GIRAUD remplace Madame Mireille METTRA en tant que suppléant. La rectification sera faite avant l'envoi de la délibération en sous-préfecture.

DELIBERATION N° 09-2023 :

En conséquence de quoi, après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **DE DESIGNER** les représentants comme indiqué dans le tableau ci-dessus.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

N° 11 – RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE

Pour débiter, Monsieur le Maire remercie Madame Ghislaine BAUDOIN, Directrice du service Finances de la CCRC, pour le travail effectué à l'élaboration de ce Rapport d'Orientations Budgétaires. Il remercie également le service finances en général et précise qu'un certain nombre d'améliorations ont été apportées à ce document par rapport aux années précédentes.

Il rappelle ensuite que les communes de plus de 3500 habitants sont assujetties à la réalisation de ce Rapport d'Orientations Budgétaires et indique qu'il se décompose en plusieurs grandes parties dont les éléments sont précisés en annexe.

Madame Stéphanie FORT, Conseillère Municipale Déléguée aux Finances, prend la parole pour évoquer en premier lieu la section de fonctionnement 2022.

Elle informe que les principales dépenses sont la masse salariale, les dépenses à caractère général, les charges financières, les charges de gestion courante et les atténuations de produits.

Monsieur Jacques SAUREL, Conseiller Municipal Délégué aux Prospectives Financières et à la Dette, présente ensuite la partie endettement de ce rapport et termine avec les éléments concernant la section investissement.

Monsieur Frédéric GERLAND tient à faire part de quelques chiffres concernant la piscine communautaire. Il précise que le nombre d'entrées avant la pandémie pour les deux piscines était d'environ 73 000 (publics, scolaires, centre de loisirs etc.) avec 15 159 entrées pour la piscine de Saint-Péray alors que pour 2022 il a été comptabilisé plus de 17 262 entrées sur la ville, un chiffre jamais connu jusqu'à présent.

Monsieur le Maire informe que les efforts réalisés ont payé et remercie l'ensemble des élus ainsi que les services pour le travail assidu réalisé au niveau des dépenses de la ville.

Il précise que le taux de réalisation de recettes est très correct avec 100 % en fonctionnement et des subventions d'investissement souvent à plus de 65 %.

Il indique aussi que la collectivité dégagne un bel excédent mais que l'année 2023 risque d'être difficile avec des dépenses lourdes non liées à la gestion de la ville.

Monsieur le Maire informe aussi que le foncier bâti a été diminué.

Il termine en rappelant les orientations de la ville pour 2023, à savoir :

-L'inscription dans un projet de territoire communautaire avec pour objectif de réduire les dépenses énergétiques, d'isoler les bâtiments etc.

-La non augmentation de la fiscalité comme cela a été fait depuis 2014 et une possible baisse envisagée à terme,

-Pas d'emprunt et un autofinancement des investissements afin de rétablir les finances de la ville,

-La possible baisse des taux d'imposition communaux 2023,

-L'harmonisation de la taxe d'ordures ménagères,

-Poursuivre la gestion rigoureuse des finances de la ville.

Il précise que l'un des projets importants pour 2023 est la construction des ateliers des services techniques qui est très attendue car, à ce jour, les ateliers sont en location, pas très adaptés aux besoins requis et surtout très coûteux au niveau thermique. Les recettes sont donc à prévoir avec notamment l'idée de la solarisation des toitures.

Il évoque également le projet trésorerie/salle des fêtes avec pour objectif d'acter la vente du tènement en 2023 pour un dépôt de permis et d'envisager la démolition des bâtiments durant l'été 2023. Il rappelle que le pôle médical est très attendu par les administrés.

Il souligne qu'un certain nombre d'engagements pluriannuels ont été pris sur l'action culturelle, les services économiques, le travail effectué avec le CCAS et le conseil municipal des jeunes.

Il précise qu'en 2023 la solarisation des toitures pour l'école maternelle du Quai aura lieu, la mise en place d'un budget participatif et la poursuite du travail de coopération internationale avec la ville de Menjez.

Il termine et évoque le plan pluriannuel d'investissement qui est une nouveauté dans ce rapport et qui permet de pré-programmer jusqu'à la fin du mandat les dépenses comme les recettes.

Madame Isabelle BADIER indique une erreur dans les évolutions de charges à caractère général pour l'année 2021 puisqu'elle n'a pas le même montant dans le CA à savoir 1 696 373 €.

Monsieur le Maire indique que lors de la présentation du ROB, il s'agit d'un compte administratif provisoire et qu'il peut y avoir des différences minimales avec le compte administratif définitif.

Madame Stéphanie FORT, après vérification, confirme qu'il n'y a pas d'erreur et que le montant des charges à caractère général pour 2021 est bien de 1 698 168 €.

Concernant ensuite le château de Beauregard, **Madame Isabelle BADIER,** demande si une convention a été signée avec le FEA ? et de combien est le montant de la location ?

Monsieur le Maire indique, comme cela est noté dans la liste des décisions municipales, qu'une convention a bien été signée pour deux années et que la location est de 6000 € par an sur une partie de l'annexe. Il précise qu'en plus de ce loyer, FEA participe aux charges d'électricité et de chauffage.

Il informe que la directrice du FEA aura l'occasion de présenter leur projet aux élus. En effet, cette structure souhaite pérenniser sa présence sur la commune en construisant des locaux adaptés et fonctionnels.

Monsieur le Maire termine cette présentation du Rapport d'Orientations Budgétaires en précisant que l'année 2023 sera une année difficile budgétairement avec une augmentation prévisible des charges de fonctionnement et que le niveau de réalisation de l'investissement risque d'être moins élevé que les années précédentes.

La prudence est donc de mise pour l'année 2023 avec la volonté de garder une dynamique pour la ville notamment au niveau des secteurs associatifs, culturels, sportifs et sociaux.

DELIBERATION N° 10-2023 :

En conséquence de quoi, après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **DE PRENDRE ACTE** de la tenue du débat sur les orientations budgétaires sur la base du rapport ci-annexé pour l'année 2023.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

N° 12 – QUESTIONS DIVERSES

Monsieur le Maire indique que le prochain conseil municipal aura lieu le jeudi 30 mars 2023 à 20 heures en salle d'honneur de la mairie.

La séance publique est levée à 20 h 58.

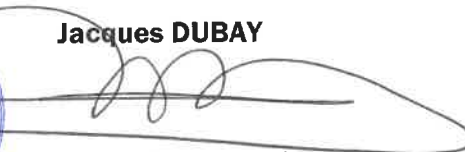
Bernard GUIGAL



Secrétaire de séance.



Jacques DUBAY



Maire de Saint-Péray.

POINT N°	N° DE LA DELIBERATION	LIBELLE DE LA DELIBERATION
1	/	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 DECEMBRE 2023
2	01-2023	DELEGATIONS CONSENTIES AU MAIRE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DANS LE CADRE D'UNE AFFAIRE JURIDIQUE
3	02-2023	SUBVENTION COLLEGE DE CRUSSOL VOYAGE VERDUN
4	03-2023	OUTIL OPTIMISATION FISCALE CONVENTION DE PARTICIPATION AUX FRAIS DES COMMUNES
5	04-2023	CONVENTION DE VEILLE ET DE STRATEGIE FONCIERE COMMUNE DE SAINT-PERAY- CCRC- EPORA
6	05-2023	VENTE PARCELLE AH500 A MR ET MME BRIERE (V du 6.01.23)
7	06-2023	DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DE L'ETAT (DETR) DE LA REGION AURA ET DU CD 07 POUR L'ISOLATION THERMIQUE DES DEUX GROUPES SCOLAIRES
8	07-2023	DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DE L'ETAT (DETR) DE LA REGION AURA ET DU CD 07 POUR LA CREATION DUN TERRAIN SYNTHÉTIQUE AU STADE PAUL ETIENNE
9	08-2023	DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DE L'ETAT (DETR) DE LA REGION AUVERGNE RHÔNE-ALPES ET DU CD07 POUR L'ACQUISITION D'UNE TRIBUNE AU CEP DU PRIEURÉ
10	09-2023	DESIGNATION ELUS SIEGEANT AU CST
11	10-2023	RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE

**OUTIL D'OPTIMISATION FISCALE LOCALE
CONVENTION DE PARTICIPATION AUX FRAIS**

Entre les soussignés,

- La Communauté de Communes Rhône Crussol – 1278 rue Henri Dunant – BP 249 – 07500 GUILHERAND-GRANGES, représentée par son Président Monsieur Jacques DUBAY, habilité par délibération en date du 1^{er} décembre 2022,

d'une part

- Les communes membres de la Communauté de Communes Rhône Crussol,

d'autre part.

Article 1^{er} – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fournir aux communes membres de Rhône Crussol une assistance concrète et ponctuelle dans le traitement de l'optimisation des bases fiscales des locaux d'habitation en agissant sur la valeur locative ou sur l'occupation.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- l'amélioration de l'équité fiscale,
- l'optimisation des ressources fiscales des communes et de l'EPCI,
- l'anticipation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitations prévue effective pour 2026,
- une fiabilisation des données relatives à l'occupation ou à l'état de certains bâtis.

A cet effet, un logiciel « Cmagic » est mis à disposition des communes pour la lecture des données cadastrales, des rôles fiscaux, des listes 41 des CCID (Commissions Communales des Impôts Directs) et accès au module d'optimisation des bases fiscales ménages.

➤ **Article 2 – Durée de la convention**

La convention est conclue pour une durée de 4 ans.

➤ **Article 3 – Engagements financiers**

Le coût de la licence annuelle du logiciel Cmagic OPTIMAL pour l'optimisation des bases fiscales est réparti à raison de 0,20 cts par habitants.

La participation aux frais par commune est donc la suivante :

COMMUNE	NOMBRE D'HABITANTS	COÛT
Alboussiere	1 003	200,60 €
Boffres	633	126,60 €
Champis	626	125,20 €
Charmes sur Rhône	3 053	610,60 €
Châteaubourg	247	49,40 €
Cornas	2 360	472,00 €
Guilherand-Granges	10 977	2 195,40 €
Saint Georges les Bains	2 450	490,00 €
Saint-Péray	7 799	1 559,80 €
Saint Romain de Lerps	918	183,60 €
Saint Sylvestre	515	103,00 €
Soyons	2 333	466,60 €
Toulaud	1 761	352,20 €

➤ **Article 4 – Modalité de règlement**

Chaque année, après l'émission de la facture par le prestataire, l'IEPCI édite un titre à l'encontre de chaque commune.

Fait à Guilherand-Granges, le

**Le Président,
Jacques DUBAY**

**Le Maire d'Alboussière,
Michel MIZZI**

**Le Maire de Boffres,
Hubert JUGE**

**Le Maire de Champis,
Denis DUPIN**

**Le Maire de Charmes sur Rhône,
Thierry AVOUAC**

Le Maire de Châteaubourg,

**Le Maire de Cornas,
Stéphane LAFAGE**

**Le Maire de Guilhaud-Granges,
Sylvie GAUCHER**

**Le Maire de Saint Georges les Bains,
Geneviève PEYRARD**

**Le Maire de Saint-Péray,
Jacques DUBAY**

**Le Maire de Saint Romain de Lerps,
Anne SIMON**

**Le Maire de Saint Sylvestre,
Laëtitia GOUMAT**

**Le Maire de Soyons,
Hervé COULMONT**

**Le Maire de Toulaud,
Christophe CHANTRE**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RHÔNE CRUSSOL

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 1^{ER} DECEMBRE 2022

DÉLIBÉRATION N°2022-144 : OUTIL D'OPTIMISATION FISCALE LOCALE – CONVENTION DE PARTICIPATION AUX FRAIS DES COMMUNES

Le 1^{er} décembre deux mil vingt-deux à dix-huit heures,
Le bureau communautaire convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Guilhaud-Granges, sous la présidence de Monsieur Jacques DUBAY, Président.

Nombre de membres du bureau communautaires :

- en exercice : 41
- quorum : 21
- présents : 31
- pouvoirs : 7
- qui ont pris part au vote : 38

Date de convocation au conseil communautaire : **Vendredi 25 novembre 2022**

Secrétaire de séance : **Monsieur Hervé COULMONT**

Etaient présents :

Mme GAUCHER, Mme CHEBBI, M. CLOUE, Mme COSTEROUSSE, M. GOUNON, Mme MALLET, M. PONSICH, Mme RENAUD, Mme RIFFARD, M. DUBAY, M. GERLAND, M. GUIGAL, M. LE GALL, Mme METTRA, Mme QUENTIN-NODIN, M. AVOUAC, Mme SICOIT, M. PONTAL, M. LAFAGE, Mme ROSSI, Mme PEYRARD, M. MONTIEL, M. COULMONT, M. POMMARET, M. MIZZI, Mme MORFIN, Mme SIMON, M. DIETRICH, M. RIAILLON, M. DUPIN, Mme GOUMAT.

Etaient absents excusés :

M. COQUELET, M. DARNAUD, M. RANC, Mme SALLIER, M. CHAUVEAU, Mme FORT, Mme VOSSEY-MATHON, Mme SORBE, Mme LEJUEZ, M. DEVOCHELLE.

Monsieur André COQUELET, étant absent excusé a donné pouvoir à Madame Sylvie GAUCHER.
Monsieur Mathieu DARNAUD, étant absent excusé a donné pouvoir à Madame Ilhem CHEBBI.
Monsieur Kevin RANC, étant absent excusé a donné pouvoir à Madame Josette MALLET.
Madame Brigitte SALLIER, étant absente excusée a donné pouvoir à Madame Isabelle RENAUD.
Madame Stéphanie FORT, étant absente excusée a donné pouvoir à Monsieur Frédéric GERLAND.
Madame Nathalie VOSSEY-MATHON, étant absente excusée a donné pouvoir à Monsieur Bernard GUIGAL.
Monsieur Claude DEVOCHELLE, étant absent excusé a donné pouvoir à Monsieur Stéphane LAFAGE.

Monsieur Gérard CHAUVEAU, Madame Virginie SORBE, Madame Gaëlle LEJUEZ, membres titulaires absents excusés n'ont pas été remplacés.

Monsieur Jacques DUBAY, Président expose.

Afin d'optimiser les bases fiscales des locaux d'habitation en agissant sur la valeur locative ou sur l'occupation, Rhône Crussol et ses communes membres ont souhaité mettre en place une assistance concrète et ponctuelle avec l'appui de la Société ECOFINANCE.

Les objectifs de cette mission sont :

- l'amélioration de l'équité fiscale,
- l'optimisation des ressources fiscales des communes et de l'EPCI,
- l'anticipation de la révision des valeurs locatives d'habitations prévue effective pour 2026,
- une fiabilisation des données relatives à l'occupation ou à l'état de certains bâtis.

Cette prestation d'accompagnement s'échelonne sur 4 ans.

Les communes membres de Rhône Crussol bénéficient également de cette assistance.

Cette mission se décompose de la manière suivante :

- l'accompagnement et la formation, à la charge de Rhône Crussol,
- la licence individuelle annuelle, prise en charge par les communes au prorata du nombre d'habitants.

Afin d'engager les parties, il convient de signer une convention entre les communes membres et Rhône Crussol afin de définir leur participation aux frais pour le coût de la licence annuelle.

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 22 novembre 2022.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 24 novembre 2022.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 38 voix pour, soit à l'unanimité :

- Fixe la répartition du coût de la licence annuelle pour l'accompagnement dans l'optimisation des bases fiscales des ménages à hauteur de 0,20 cts par habitant, soit :

COMMUNE	NOMBRE D'HABITANTS	COÛT ANNUEL
Alboussiere	1 003	200,60 €
Boffres	633	126,60 €
Champis	626	125,20 €
Charmes sur Rhône	3 053	610,60 €
Châteaubourg	247	49,40 €
Cornas	2 360	472,00 €
Guilherand-Granges	10 977	2 195,40 €
Saint Georges les Bains	2 450	490,00 €
Saint-Péray	7 799	1 559,80 €

DÉLIBÉRATION N°2022-144 : OUTIL D'OPTIMISATION FISCALE LOCALE – CONVENTION DE PARTICIPATION AUX FRAIS DES COMMUNES

Saint Romain de Lerps	918	183,60 €
Saint Sylvestre	515	103,00 €
Soyons	2 333	466,60 €
Toulaud	1 761	352,20 €

- Approuve la signature d'une convention à intervenir entre la Communauté de Communes et ses communes membres fixant la répartition du coût la licence annuelle pour l'accompagnement dans l'optimisation des bases fiscales des ménages comme indiqué ci-dessus.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Extrait certifié conforme.

Le Secrétaire de séance,
Hervé COULMONT

Le Président,
Jacques DUBAY



CONVENTION DE VEILLE ET DE STRATÉGIE FONCIÈRE

ENTRE LA COMMUNE DE SAINT PÉRAY,
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE CRUSSOL,

ET L'EPORA

(07B023)

D'une part,

La Commune de Saint-Péray, représentée par Monsieur **Jacques DUBAY, Maire**, dûment habilité à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du.....

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

D'autre part,

La Communauté de Communes Rhône Crussol, représentée par Madame **Laetitia GOUMAT, Vice-Présidente**, dûment habilitée à signer la présente Convention par délibération de l'assemblée délibérante en date du.....

Ci-après désignée par « **l'EPCI** »,

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

Et

D'autre part,

L'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° **B22/80** du Bureau de l'EPORA en date du **07 juillet 2022**, approuvée le **07 juillet 2022** par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

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

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

PRÉAMBULE	3
Article 1 - Objet	4
Article 2 – Périmètres de veille et de stratégie foncière	4
Article 3 – Durée de la convention	6
Article 4 – Durée de portage des biens	6
Article 5 – Engagements de vendre et d’acquérir les biens portés entre les parties	7
Article 6 – Montant maximum d’encours fixé par l’EPORA	7
Article 7 – Montants maximums d’études pré-opérationnelles et co-financements d’études	8
Article 8 – Gestion des données personnelles	9
Article 9 – Déclenchement d’un portage foncier	10
Article 10 - Fin de portage et cessions	10
Article 11- Substitution de la Collectivité compétente par un tiers	11
Article 12 - Modalités de paiement des prix de vente et autres frais	13
Article 13 – Mises en place d’avances financières	14
Article 14 - Remboursements des études, frais, participations des Collectivités et solde	14
Article 15 – Mobilisation des subventions publiques	14
Article 16 – Communication et gouvernance	15
Article 17 – Constatation de bonne fin, Résiliation, clause pénale et litiges	16
Article 18 - ANNEXES	17
ANNEXE 1 – Modalités de coopération technique	19
ANNEXE 2- Formulaire de création d’un périmètre d’étude et de veille renforcée	25
ANNEXE 3 – Formulaire de demande d’acquisition	27
ANNEXE 4 – Stipulations applicables en matière de Protection des données personnelles.....	28
ANNEXE 5 – Etats des dépenses de portage foncier et avances mobilisables transférées de CEVF	31

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) envisage(nt) de se doter d'une stratégie foncière pour servir des projets d'aménagement sur 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.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit.

ARTICLE 1 - OBJET

La présente Convention de veille et de stratégie foncière, ci-après, dénommée « la Convention », a pour objet de déterminer les modalités de la coopération publique entre l'EPORA et la(es) Collectivité(s) pour préparer la mise en œuvre de la stratégie foncière de la(es) Collectivités et assurer une veille foncière sur le territoire communal.

Les Parties s'engagent à coopérer en vue de déterminer les périmètres géographiques communaux sur lesquels des projets d'aménagement d'initiative publique pourront être envisagés, d'en étudier les potentiels de développement urbains et d'aménagement au travers d'études foncières et pré-opérationnelles, et de définir conjointement la solution de portage foncier la mieux adaptée au sein de l'offre de l'EPORA.

Dans le cadre des présentes, la(es) Collectivité(s) et l'EPORA assure(nt) une veille foncière. L'EPORA peut, le cas échéant, acquérir des biens immobiliers faisant l'objet d'une intention d'aliéner de la part de leurs propriétaires, à la demande de la Collectivité compétente, pour préserver les chances d'aboutissement d'un projet d'aménagement. Il réalise alors le portage financier et patrimonial des biens, et s'engage à les céder à la Collectivité compétente signataire, ou à l'opérateur qu'elle désigne, au terme d'un délai convenu aux présentes.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES DE VEILLE ET DE STRATÉGIE FONCIÈRE

2.1 PÉRIMÈTRES D'INTERVENTIONS

La Convention de Veille et de Stratégie Foncière est instaurée sur l'ensemble du territoire communal.

Les acquisitions et portages fonciers réalisés dans le cadre des présentes sont limités aux seuls secteurs de la commune dans lesquels le droit de préemption urbain au sens du Code de l'Urbanisme peut être instauré ou, lorsqu'il ne peut pas être instauré, sur l'ensemble du territoire communal exception faite des secteurs situés en dehors de la partie actuellement urbanisée ou en secteur agricole et naturel au sens du document d'urbanisme applicable. De plus, des acquisitions et des portages fonciers pourront être réalisés dans les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Différé, ou par des périmètres de projets déclarés d'utilité publique.

Les études de gisements fonciers, de marchés fonciers et immobiliers et les études permettant d'établir des plans guides à grande échelle sont réalisées sur des périmètres convenus entre les Parties, par échange de courriers, sur tout ou partie du territoire communal.

Les portages fonciers et études préalables ont vocation à s'inscrire dans un **Périmètres d'Etude et de Veille Renforcée (PEVR)** en vue de préparer une convention opérationnelle ou de réserve foncière.

La Collectivité compétente fournit à l'EPORA les informations nécessaires à l'ouverture d'un Périmètre d'Etude et de Veille Renforcée. L'EPORA peut refuser ou accepter de mettre en place un PEVR. Les informations que la Collectivité doit fournir à l'EPORA pour la mise en place d'un PEVR sont :

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

			CONVENTION de VEILLE et de STRATEGIE FONCIERE	Convention n° 07B023
				Page 5/31

- la finalité de l'intervention foncière entre le lancement d'une opération d'aménagement ou la constitution d'une réserve foncière,
- une description des intentions en matière de projets dont les vocations attendues sur le périmètre foncier, les ambitions environnementales poursuivies et l'estimation du nombre de logements envisagés le cas échéant.

Pour ce faire, la Collectivité renseigne le modèle type de création de Périmètre d'Etude et de Veille Renforcée fourni en annexe 2.

Les **Périmètres d'Etude et de Veille Renforcée (PEVR) définis par l'EPORA** constituent des actes d'exécutions de la Convention de Veille et de Stratégie Foncière, qui ont essentiellement pour effet d'engager l'EPORA sur une durée de portage de biens, conformément à l'article 4 de la Convention.

2.2 EFFETS SUR LES CONVENTIONS D'ÉTUDES ET DE VEILLE FONCIÈRE (CEVF) ANTÉRIEURES

Dans le cas où la présente Convention est instaurée sur un territoire communal couvert par des conventions d'étude et de veille foncière préexistantes, correspondant aux contrats antérieurement souscrits par l'EPORA au cours du PPI 2015-2020, les portages fonciers de l'EPORA sont repris et réalisés dans le cadre de la présente Convention tant en dépenses qu'en recettes.

La Collectivité compétente peut demander l'ouverture de PEVR correspondant, sans que cette formalité ne conditionne la reprise des portages fonciers, puisque cette dernière résulte de la signature de la présente Convention.

Les études de programmation techniques réalisées antérieurement à la signature de la présente Convention, dans le cadre de la Convention d'étude et de veille foncière, seront prises en compte dans le cadre du calcul du prix de revient, lors de la cession immobilière.

Les autres éventuelles dépenses réalisées par l'EPORA, en dehors des dépenses de portage foncier, dans le cadre d'une Convention d'étude et de veille foncière, font l'objet d'un remboursement à l'EPORA, dans les conditions prévues dans ladite Convention, lorsqu'elles n'ont pas déjà fait l'objet d'une refacturation.

La conclusion de la Convention constitue une résiliation « sur accord des Parties » des conventions d'étude et de veille foncière préexistantes à la date de la prise d'effet de la présente Convention. Le procès-verbal de constat contradictoire des missions effectuées par l'EPORA, prévu par la Convention d'étude et de veille foncière, tient compte du transfert des portages fonciers vers la présente Convention. Le procès-verbal est 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 compétente, s'engage à verser le solde des remboursements exigibles au titre des conventions d'études et de veille foncière résiliées pour l'avenir.

ARTICLE 3 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la présente Convention est fixée à 6 ans à compter de sa signature. A défaut de congé ou de demande de non-renouvellement formulé par l'une des Parties 6 mois avant cette échéance, la Convention se prolonge tacitement au-delà par période d'un an. Postérieurement à la première prolongation, le congé peut être donné à tout moment par l'une ou l'autre des Parties par simple courrier, avec un préavis de 6 mois à compter entre la date de réception du congé.

Au terme de la Convention ou du préavis si elle est prolongée, il n'est plus possible d'engager ni nouvelles études ni de nouveaux portages fonciers. En revanche, les portages fonciers engagés avant le terme se poursuivent conformément à l'article 4, et dans les conditions des présentes jusqu'à l'exécution complète des engagements des Parties.

ARTICLE 4 - DURÉE DE PORTAGE DES BIENS

Lorsqu'ils s'inscrivent dans un PEVR, la durée de portage des biens acquis dans le cadre des présentes, ou repris de conventions antérieures, est égale à 4 années à compter de la date à laquelle l'EPORA est devenu propriétaire.

Les quatre années de portage peuvent courir au-delà du terme de la présente Convention sans que cela ne conduise les Parties à se délier des obligations contractées aux titres des présentes quant à la gestion patrimoniale, ou quant aux conditions de vente des biens de l'EPORA à la Collectivité compétente.

Avant la fin de la troisième année de portage des biens, la Collectivité compétente et l'EPORA décident conjointement si les biens portés :

- feront l'objet d'une opération d'aménagement à court terme nécessitant la souscription d'une convention opérationnelle,
- seront inclus dans une réserve foncière stratégique et, à ce titre, seront transférés dans une convention de réserve foncière,
- ne feront ni l'objet d'une convention opérationnelle, ni l'objet d'une réserve foncière stratégique, et doivent être revendus au terme du portage dans les conditions des présentes.

Le silence de la Collectivité compétente équivaut à une renonciation d'engager une opération d'aménagement ou une réserve foncière stratégique. Dans l'hypothèse d'un portage de bien, issu d'une CEVF et ayant fait l'objet d'un PEVR, la décision conjointe de la Collectivité compétente et de l'EPORA doit intervenir avant les six derniers mois de portage.

Lorsqu'ils ne sont pas inscrits dans un PEVR, les biens acquis dans le cadre des présentes, ou repris de conventions antérieures, sont provisoirement portés le temps nécessaire pour établir ledit périmètre. Les PEVR doivent être établis au plus tard dans l'année suivant leur acquisition pour les biens acquis dans le cadre des présentes, ou dans l'année suivant la date de signature des présentes pour les biens repris de conventions antérieures.

L'EPORA peut mettre fin à tout moment aux portages des biens qui ne s'inscrivent pas dans un PEVR ou qui ont fait l'objet d'un refus d'ouverture d'un PEVR, par simple courrier à l'adresse de la Collectivité compétente, sans contestation possible de cette dernière, qui devra procéder à leur acquisition dans l'année suivant la notification de fin de portage.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE VENDRE ET D’ACQUÉRIR LES BIENS PORTÉS ENTRE LES PARTIES

La Collectivité compétente ayant sollicité une demande d’acquisition en vertu de l’article 9 s’engage sans réserve, au titre des présentes, à acquérir lesdits Biens au prix détaillé à l’article 10.2, au terme de leur portage, dans les conditions précisées aux présentes, s’ils ne sont pas transférés dans une convention opérationnelle ou de réserve foncière ou équivalentes.

Réciproquement, l’EPORA s’engage à céder les biens immobiliers acquis à la demande d’une Collectivité compétente à cette dernière au plus tard au terme du portage, aux prix et conditions stipulées aux présentes.

La Collectivité compétente peut désigner un tiers pour se substituer à elle dans l’acquisition des biens à l’EPORA dans les conditions prévues aux présentes. Dans ces circonstances, elle s’engage à ce que la vente se fasse dans les mêmes conditions que celles qui lui étaient applicables aux présentes ou, si cela s’avère impossible, de compenser les écarts de conditions et/ou de prix.

Les présentes stipulations s’appliquent également aux biens immobiliers acquis dans le cadre d’une CEVF, mais qui ont été repris dans le cadre de la présente Convention, conformément à l’article 2.

ARTICLE 6 – MONTANT MAXIMUM D’ENCOURS FIXÉ PAR L’EPORA

Au titre des présentes, l’EPORA fixe un montant d’encours maximum, c’est-à-dire de dépenses stockées attachées à la présente Convention, de :

1 000 000 € HT

L’encours est entendu aux présentes comme la somme de toutes les dépenses réalisées par l’EPORA qu’il stocke, exception faite des études pré-opérationnelles. Le transfert des stocks fonciers vers des conventions opérationnelles ou de réserve foncière, les acquisitions par la(les) Collectivité compétente dans le cadre des présentes, ou leur tiers substituant et les avances sont de nature à faire baisser le montant d’encours.

La présente Convention permet des acquisitions de biens à hauteur du montant d’encours majoré de 15%.

Ce montant d’encours ne constitue pas un engagement de l’EPORA vis-à-vis des Collectivités signataires, mais une sécurité financière quant aux volumes de portage global qu’il réalise pour le compte des Collectivités de son territoire en veille foncière. Même si le montant maximum d’encours n’est pas atteint, l’EPORA a toute faculté de ne pas donner suites aux demandes de portage foncier exprimées par les Collectivités, sans nécessité pour lui de devoir en justifier les motifs. Réciproquement, ce montant plafond n’autorise pas plus l’EPORA à engager des dépenses à ces niveaux sans le consentement des Collectivités compétentes. Ces dernières peuvent d’ailleurs choisir unilatéralement de ne pas se donner la faculté d’utiliser toutes les capacités de portage foncier permises par ce niveau d’encours.

ARTICLE 7 – MONTANTS MAXIMUMS D'ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES ET CO-FINANCEMENTS D'ÉTUDES

7.1- STIPULATIONS VALABLES POUR LES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

Au titre des présentes, l'EPORA fixe un montant maximum d'études pré-opérationnelles, telles que définies à l'annexe 1 de :

70 000€ HT

Ce montant s'entend comme la somme des montants d'études pré-opérationnelles qui pourra être co-financée quel que soit le pilote de l'étude. Toutes études amenant un dépassement de plus de 15% de ce montant plafond ne pourra pas faire l'objet d'un pilotage ou d'un co-financement de la part de l'EPORA.

Ce montant maximum d'étude ne constitue pas un engagement de l'EPORA vis-à-vis des Collectivités signataires, mais une sécurité financière quant aux dépenses d'étude co-financées avec les Collectivités de son territoire en veille foncière. Même si le montant maximum n'est pas atteint, l'EPORA a toute faculté de ne pas engager d'études sans nécessité pour lui de devoir en justifier les motifs. Réciproquement, ce montant plafond n'oblige pas plus la Collectivité à co-financer des études à concurrence du plafond. Ces dernières peuvent d'ailleurs choisir unilatéralement de ne pas se donner la faculté d'utiliser toute cette capacité financière de dépenses d'études et de refuser les propositions d'étude des partenaires.

Pour émarger aux présentes, le montant et les objectifs des études devront avoir été validés par les partenaires soit par échange de courriers, soit à l'occasion de l'instauration d'un périmètre d'étude et de veille renforcé le cas échéant.

L'EPORA co-financera ces études conformément à la délibération de son instance applicable en la matière à la date de signature des présentes. **Le taux de prise en charge est de 50%** du montant d'études retenu par l'EPORA comme faisant partie de l'ingénierie sous-traitée nécessaire à la réalisation de ses activités principales et accessoires.

La liste des études financées par l'EPORA est tenue entre les Parties. Elle est mise à jour au vu des études validées entre les Parties au travers des PEVR ou des prises d'accord intervenues par échange de courriers.

7.2- STIPULATIONS APPLICABLES AUX PRESTATIONS ET ÉTUDES DE PROGRAMMATION TECHNIQUE

Le coût des études ou prestations de programmation technique, telles que définies à l'annexe 1 des présentes entrent dans l'enveloppe maximum d'encours définie à l'article 6.

Dans le cas où ces prestations sont attachées à un bien porté par l'EPORA, les dépenses qui leur correspondent entrent dans le calcul du prix de revient du bien.

Dans le cas où ces prestations ne sont pas attachées à un bien porté par l'EPORA, elles sont refacturées par l'EPORA dans les conditions des présentes. Leur coût peut faire l'objet d'une participation financière de l'EPORA à hauteur de 50% du montant, à l'initiative de l'EPORA, dès lors que l'abandon du projet foncier ayant conduit à leur réalisation ne résulte pas d'une décision unilatérale de la Collectivité partenaire. **Les dépenses réalisées pour établir les plans de**

géomètre pour borner les biens portés et les diagnostics techniques immobiliers obligatoires à la charge des vendeurs sont expressément exclus des prestations ou études techniques entrant dans le champ d'application du présent article.

ARTICLE 8 - GESTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les stipulations applicables à la gestion des données personnelles sont indiquées en annexe 4.

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

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.

- Pour la commune: son Délégué à la Protection des Données joignable par voie postale à l'adresse suivante : Place de l'Hôtel de ville, B.P. 108, 07131 SAINT-PÉRAY CEDEX.

Pour l'EPCI : son Délégué à la Protection des Données est joignable à l'adresse rgpd@rhone-crussol.fr ou par voie postale CCRC, 1278 rue Henri Dunant - BP 249, 07502 Guilhaerand Granges CEDEX.

 <p>Établissement public foncier Au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes</p>			CONVENTION de VEILLE et de STRATEGIE FONCIERE	Convention n° 07B023
				Page 10/31

ARTICLE 9 – DÉCLENCHEMENT D'UN PORTAGE FONCIER

Dans le cadre de la veille foncière faisant l'objet des présentes, la(es) Collectivité(s) et l'EPORA conviennent des suites à réserver aux différentes aliénations engagées par les propriétaires fonciers portées à la connaissance des Parties, et présentant un intérêt pour la conduite de la stratégie foncière des Collectivités.

L'EPORA peut acquérir des biens immobiliers, principalement lorsqu'ils ont vocation à intégrer un périmètre d'étude et de veille renforcée, à la demande de la Collectivité qui en exprime la demande en lui communiquant le formulaire en annexe 2. Elle devient alors la Collectivité « compétente » au sens des présentes et, à ce titre, est engagée à acquérir les biens en question, conformément à l'article 5.

Dans le cadre de procédures de préemption et de délaissement, la Collectivité adresse dans les quinze jours suivants réception, sa demande d'acquisition accompagnée de la déclaration du propriétaire attestant de sa volonté de procéder à l'aliénation de son bien (DIA, courrier de délaissement, etc.).

Lorsqu'il est saisi d'une demande d'acquisition, l'EPORA peut librement décider des suites qu'il y réservera eu égard à la vocation future des fonciers, les circonstances de l'acquisition, le respect du cadre d'acquisition stipulé à l'annexe 1, l'analyse des risques de portage, ou encore l'état et la nature des stocks détenus pour le compte de la Collectivité compétente, et des engagements financiers correspondant. Sous quinze jours, l'EPORA fait connaître le cas échéant sa décision de donner suite ou non à la demande d'acquisition. Les Parties conviennent que le silence gardé par l'EPORA vaut décision de refus. A la demande de la Collectivité, l'EPORA en précisera les raisons.

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

ARTICLE 10 - FIN DE PORTAGE ET CESSIONS

10.1- DÉCLENCHEMENT DE LA CESSION

Au plus tard six mois avant la date de fin de portage, l'EPORA confirme, le cas échéant, à la Collectivité la vente à venir et lui communique :

- Un état des dépenses, attachées aux biens vendus, certifié par l'agent comptable ;
- Le prix de la vente résultant des présentes ;
- Les titres de propriétés antérieurs et tout document nécessaire à la bonne prise de connaissance de la consistance des biens ;

La Collectivité compétente, quant à elle :

- Sollicite l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur la base des documents fournis et communique dès réception l'avis à l'EPORA ;
- Communique à l'EPORA la date d'instance à laquelle la vente sera délibérée.

10.2- PRIX DE VENTE CONTRACTUEL DES BIENS

Conformément aux statuts des Établissements Publics Fonciers d'État (EPFE), les prix de vente des biens de l'EPORA à la Collectivité compétente sont contractualisés dans la présente Convention et égaux à leur prix de revient.

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

Les dépenses dites de portage foncier consistent en :

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

L'agent comptable public de l'EPORA certifie les dépenses réalisées sur le bien vendu. L'EPORA s'engage à transmettre l'état des dépenses certifié à la Collectivité compétente.

10.3- CONSISTANCE ET ÉTAT DES BIENS À LA CESSION

La Collectivité compétente, qui est sensée bien les connaître, prend les biens dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle jouit des servitudes actives et passives grevant les biens. Une visite préalable peut être organisée avant la vente à la demande de la Collectivité.

Les cessions entre la Collectivité compétente et l'EPORA interviennent de manière générale par acte notarié. Elles peuvent être conclues en la forme administrative si la Collectivité est en mesure de préparer l'acte et de l'authentifier.

ARTICLE 11- SUBSTITUTION DE LA COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE PAR UN TIERS

11.1- PRINCIPES DE LA SUBSTITUTION

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

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

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

Toujours à sa demande, la Collectivité compétente peut demander à l'EPORA de se faire substituer par un tiers à un prix de vente ou à des conditions différentes de celles prévues à la présente Convention. 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 revient 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.

11.2- MODALITÉS DE LA SUBSTITUTION

La Collectivité compétente s'engage à désigner à l'EPORA, par transmission de la délibération de son instance, l'opérateur qui se substitue à ses obligations et les conditions dans lesquelles il le fait, en précisant :

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

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.

11.3- 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.

Conformément à la réglementation fiscale applicable en matière de TVA (article 266, 1 du Code Général des Impôts et BOI-TVA-BASE-10-10-10 §360), la participation financière sera qualifiée de subvention complément de prix. Cette subvention est soumise au régime TVA applicable à la vente :

- Elle sera soumise à la TVA si l'opération de vente est soumise elle-même à la TVA ;
- Elle sera exonérée de la TVA si l'opération de vente bénéficie d'une exonération.

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, l'EPORA établit un état des participations à recevoir et des bonis à devoir sur les ventes à tiers réalisées et procède au calcul du solde des sommes restant dues entre les partenaires.

Dans le cas où les bonis de vente à tiers sont supérieurs aux participations d'équilibre, le surnuméraire est acquis à l'EPORA. Sur demande motivée de la Collectivité, ce boni peut être répartis entre les partenaires par avenant.

11.4- DESTINATION ET OBLIGATION DE RÉALISER PORTANT SUR LES BIENS CÉDÉS À TIERS

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

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

ARTICLE 12 - MODALITÉS DE PAIEMENT DES PRIX DE VENTE ET AUTRES FRAIS

Le prix des biens vendus par l'EPORA à la Collectivité garante dans le cadre des présentes est perçu en totalité et en une seule fois consécutivement à la vente, selon les conditions règlementaires en vigueur s'appliquant aux personnes morales de droit public. Par dérogation justifiée, l'EPORA peut accepter à l'acte de vente un paiement du prix réalisé en 2 échéances maximum, sur, au plus, deux exercices consécutifs.

Lorsque des dépenses engagées en cours de portage n'ont pas pu être payées par l'EPORA avant la vente, du fait de contentieux en cours ou de délais imposés par les créiteurs, et qu'elles n'ont pas été intégrées au prix de vente en conséquence, une clause de complément de prix est prévue à l'acte de vente de sorte à ce que ces dépenses, une fois celles-ci réalisées, puissent être réintégrées au prix de la vente et payées par la Collectivité compétente.

Un état certifié des dépenses complémentaires est alors établi et communiqué à la Collectivité locale accompagné d'un titre de recette correspondant au complément de prix.

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

ARTICLE 13 - MISES EN PLACE D'AVANCES FINANCIÈRES

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 - REMBOURSEMENTS DES ÉTUDES, FRAIS, PARTICIPATIONS DES COLLECTIVITÉS ET SOLDE

Les participations aux études pré-opérationnelles prévue à l'annexe 1 sont exigibles après la réception des études par les Parties. Les titres de recette seront émis par le pilote de l'étude après la remise des rapports finaux.

Lorsqu'elles seront exigibles et au plus tard au terme de la Convention, l'EPORA adresse à la Collectivité les titres de recette correspondant aux sommes exigibles en matière de remboursement de dépenses, de prestations et au solde de participations d'équilibre.

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

Lorsque l'ensemble des portages fonciers a pris fin au travers de ventes effectives aux Collectivités ou au tiers s'y substituant, 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.

ARTICLE 15 - 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.

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

ARTICLE 16 – COMMUNICATION ET GOUVERNANCE

15.1-ECHANGES D'INFORMATIONS ENTRE LES PARTIES

Dans le cadre du suivi annuel prévu à l'article 16.4 de la Convention, l'EPORA s'engage à remettre à la(es) Collectivité(s), toutes informations relatives à l'état d'avancement de la Convention.

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

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

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

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

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.

16.2- 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.

16.3- 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 évènement lié au projet commun.

16.4- 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 la stratégie foncière mise en œuvre par les Parties, notamment préciser le sort réservé aux différents portages, convenir des plannings de mise en œuvre, préparer la contractualisation aval avec l'EPORA ;
- Convenir des modalités de mise en place des outils de maîtrise foncière, notamment du droit de préemption urbain ;
- Rendre compte de l'avancement des études et dossiers d'acquisition foncière et échanger sur les projets de demande d'acquisition ;
- Echanger sur l'intérêt et l'opportunité de périmètres d'étude et de veille renforcée ou des périmètres d'études de gisement, d'étude de marché ou de plan guide ;
- Planifier financièrement les ventes, les appels à participation, les remboursements divers résultant de l'application des présentes ;
- Tout autre sujet utile à l'accomplissement de la mission de partie dans le cadre des présentes.

ARTICLE 17 –CONSTATATION DE BONNE FIN, RÉSILIATION, CLAUSE PÉNALE ET LITIGES

17.1- CONSTATATION DE BONNE FIN DE LA CONVENTION

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

17.2- 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.

17.3- 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.

17.4- 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.

ARTICLE 18 - ANNEXES

Les annexes font partie intégrante de la présente Convention et ont la même valeur contractuelle.

Sont annexées au présent contrat les documents suivants :

- Annexe n°1 : Modalités de coopération technique
- Annexe n°2 : Formulation de création d'un Périmètre d'Etude et de Veille Renforcée (PEVR) ;
- Annexe n°3 : Formulaire de demande d'acquisition
- Annexe n°4 : Stipulations applicables en matière de protection des données personnelles
- Annexe n°5 : Etats des dépenses de portage foncier et avances mobilisables transférées de CEVF

		CONVENTION de VEILLE et de STRATEGIE FONCIERE	Convention n° 07B023 <hr/> Page 18/31
---	---	--	---

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

**Pour la Commune
le Maire,
Jacques DUBAY**

**Pour l'EPCI
La Vice-Présidente,
Laetitia GOUMAT**

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

ANNEXE 1 – MODALITÉS DE COOPÉRATION TECHNIQUE

1 – Réalisation d'études pré-opérationnelles

En sa qualité d'opérateur foncier, l'EPORA coopère avec la(es) Collectivité(s) pour la définition de leur/sa stratégie foncière et des projets qui en découlent.

Dans ce but, les Parties s'associent pour réaliser des études foncières, de marché, des études urbaines, de capacités, de gisements fonciers ou tout autre étude de faisabilité nécessaires à l'élaboration de la stratégie foncière, et au développement des projets d'aménagement pour lesquels l'EPORA mobilisera et préparera l'assiette foncière. Ces études ont donc pour vocation d'éclairer les Parties sur les conditions techniques, juridiques, administratives, et financières, dans lesquelles le foncier nécessaire aux projets d'aménagement pourra être livré par l'EPORA à la Collectivité, ou l'opérateur qu'elle désignera dans le cadre de conventions opérationnelles ou de réserve foncière.

Ces études sont pilotées par l'EPORA, qui assure la passation et la gestion des marchés publics correspondant, en sa qualité de pouvoir adjudicateur, en coopération avec les Collectivités partenaires qui s'engagent quant à elles, à fournir toutes les informations, indications et prendre les décisions nécessaires aux bureaux d'étude pour accomplir leur mission et aboutir à un projet correspondant à la vision des partenaires.

Les études objets du présent article sont cofinancées par les Parties, selon les modalités fixées à l'article 7 de la Convention.

Par dérogation à ce qui précède, ces études peuvent être pilotées par la Collectivité compétente sur accord préalable et conjoint des Parties, recueillis par simple échange de courrier qui précisera les objectifs de l'étude convenus entre les Parties et le montant servant de base de calcul de la participation de l'EPORA. Dès lors, la Collectivité assure la passation et la gestion des marchés publics correspondant. Dans ces conditions, l'EPORA devra valider le cahier des charges de l'étude et les livrables intermédiaires et finaux pour que l'étude puisse bénéficier des co-financements prévus à l'article 7.1 de la Convention.

Lorsque les études sont pilotées par la Collectivité compétente, celle-ci s'engage à désigner, dans le marché concerné, l'EPORA en qualité de « *tiers désignés dans le marché* » au sens du cahier des clauses administratives applicables, afin de permettre à l'EPORA de bénéficier des mêmes droits que le maître d'ouvrage pour l'utilisation des résultats, notamment le droit d'utiliser ou de faire utiliser les résultats des études réalisées.

Si l'EPORA n'est pas désignée en qualité de « *tiers désignés dans le marché* », dans les conditions précitées, la Collectivité compétente ne pourra obtenir de cofinancement ou devra rembourser le cofinancement de l'étude déjà versé par l'EPORA.

2- Réalisation d'Etudes ou prestations de programmation technique

En vue d'éclairer les Parties sur la nature et la consistance des biens faisant l'objet des PEVR, des études ou prestations de nature technique (diagnostics sols, structure, déchets ou de toutes natures, AMO environnement et sites et sols pollués, sondages sols, expertises techniques et foncières, études foncières préalables à l'acquisition, recueil données hypothécaires, recueil de données sur les sociétés...) pourront être engagées selon les besoins.

Les dépenses correspondantes seront prises en compte dans le calcul du prix de revient, et donc de l'encours de la Convention. L'accord écrit de la Collectivité (validation par courrier signé par

			CONVENTION de VEILLE et de STRATEGIE FONCIERE	Convention n° 07B023 Page 20/31
---	---	---	--	---

l'autorité compétente) sera sollicité sur le principe d'engagement de ces dépenses pour des dépenses cumulées significatives supérieures à **5 000 € HT par bien ayant fait ou faisant l'objet d'une demande d'acquisition.**

Aucuns travaux de requalification ne pourront être engagés en vertu de la Convention, sauf les travaux de mise en sécurité.

3- Recherche d'opérateurs

Sur accord des Parties et dans le cadre de périmètres d'étude et de veille renforcée instaurés, l'EPORA peut accompagner la Collectivité compétente dans la recherche d'opérateurs de logements en mesure de se substituer à elle dans l'acquisition des biens portés pour son compte, lorsque le coût de requalification peut être pris en charge par le cessionnaire le cas échéant et que la vocation des biens sert un des axes d'intervention de l'établissement relaté à son Programme Pluriannuel d'Intervention. Les frais supportés par l'EPORA de cette mise en concurrence sont, le cas échéant, imputés à prix coûtant au prix de vente contractualisé entendu au sens des présentes.

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

4- Acquisitions immobilières

4.1- Cadre d'acquisition pour l'EPORA

Par définition, la veille foncière exercée au titre des présentes consiste en une surveillance des fonciers stratégiques se situant sur le territoire communal, en vue de saisir les opportunités se présentant ou de sécuriser, sur le plan de la mutabilité foncière, le foncier d'assiette d'un projet d'aménagement, dont l'aliénation de tout ou partie ferait peser un risque sérieux sur la faisabilité dudit projet.

Il ne s'agit pas d'engager des démarches de négociations à l'amiable volontaristes, auprès de propriétaires qui ne se seraient pas exprimés notoirement vendeurs de leurs biens. Ces modes d'intervention sont réservés aux Conventions Opérationnelles et de Réserve Foncière. Il est en revanche possible, dans le cadre d'une analyse de dureté foncière, d'entrer en contact avec les propriétaires pour connaître leur intention de vendre.

Chaque demande d'acquisition adressée par la Collectivité compétente fera donc l'objet, par l'EPORA, d'un examen en ce sens pour s'assurer qu'elle est conduite dans les conditions rappelées ci-dessus.

Dans cet esprit, l'EPORA détermine et communique par tout moyen à la Collectivité, les conditions dans lesquelles il consent d'acquérir les biens dans le cadre des acquisitions amiables. En particulier, il précise, au vu des titres d'occupation et de la consistance des immeubles en question, les conditions d'entrée en jouissance et les actions préalables, de sécurisation ou de libération, que les Parties doivent préalablement conduire.

Pour l'information des Parties, l'EPORA précise qu'il acquiert préférentiellement des biens libres d'occupation en veille foncière. La libération préalable sera demandée systématiquement en présence d'immeubles présentant des risques sanitaires (pollutions, amiante) ou des caractéristiques les rendant impropres à la destination relatée dans les titres d'occupation (insalubrité, indignité, risque structurel).

4.2- Acquisitions amiables

Sur accords écrits des Parties recueillis comme évoqué ci-avant, l'EPORA peut négocier amiablement un bien immobilier à la demande de la Collectivité compétente en vue de réaliser un portage foncier, quand le propriétaire a fait connaître son intention d'aliéner.

Dans ce cas, l'EPORA procède aux négociations amiables avec les propriétaires et leur mandataire. Il se fait fort d'obtenir un consentement des propriétaires sur la chose et le prix sur la base des conditions que la Collectivité compétente considère acceptables.

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

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

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

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

4.3- Droits de préemption, de priorité et de délaissement

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

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

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

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

- la délibération exécutoire instituant le droit de préemption urbain sur son territoire ;
- 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 la demande d'acquisition au sens des présentes, et d'autre part, accepte d'exercer par délégation le pouvoir dans les conditions mises en place par les Collectivités. Elle le fait à l'occasion de la demande d'acquisition prévue ci-avant.

La Collectivité compétente 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 délégué le Droit de Préemption Urbain par le Préfet de département, dans le cas où il est confié à l'Etat, qui en devient le Titulaire, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. L'exercice de ce droit de préemption est limitatif et organisé par ailleurs avec l'Etat. 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.

4.4- Expropriation pour cause d'utilité publique

Dans le cadre des présentes, l'EPORA ne pourra pas conduire de procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique conduisant à transférer la propriété des biens à son bénéfice. Il peut néanmoins, dans le cadre de l'enveloppe d'étude pré-opérationnelle dédiée, étudier la faisabilité de telles procédures.

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

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

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

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

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

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

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.

4.7- Préparation des actes d'acquisition

D'accord entre les Parties, l'EPORA choisit les études notariales recevant ses actes. Il s'engage à commander, chaque fois que possible, les actes notariés auprès d'études notariales locales, désignées par les Collectivités 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.

5- Portage, gestion et valorisation patrimoniale des biens acquis

5.1- Responsabilité patrimoniale

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

Aussi, d'accord entre les Parties, l'EPORA est autorisé à réaliser tous travaux qu'il jugera nécessaires sur les biens acquis pour le compte des Collectivités 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.

5.2- Gestion de l'occupation

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

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

5.3- Valorisation transitoire et occupation temporaire

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

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

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

Dans le cas où l'occupation souhaitée par la Collectivité suppose la réalisation de travaux de mise en conformité ou de mise en sécurité préalables, 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.

5.4- Transferts de gestion possibles

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

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

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

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

ANNEXE 2- FORMULAIRE DE CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ET DE VEILLE RENFORCÉE

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

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

Éléments existants justificatifs du projet, contraintes d'urbanisme imposées
(orientation d'aménagement et de programmation, emplacement réservé, servitude LLS, plan de prévention des risques, étude spécifique, ...) :

Besoin identifié en matière d'études (urbaine, architecturale, capacitaire, technique, foncière, environnementale, ...) :

-
-
-

Montant indicatif des études :

⇄
⇄
⇄

Si projet Logement, potentiel estimé :

Nombre de logements :

dont Logement Locatif Social :

Contact référent Commune/EPCI :

Signature (Maire/Président) :

Décision de l'EPORA (Directeur Général) :

- Création du Périmètre d'étude et de veille renforcée demandé :**
N° Attribué :
- Refus de création du Périmètre d'étude et de veille renforcée demandé**

Date et Signature du Directeur Général de l'EPORA

ANNEXE 3 - FORMULAIRE DE DEMANDE D'ACQUISITION

FORMULAIRE DE DEMANDE D'ACQUISITION FONCIERE

Convention :		Commune ou Collectivité compétente : EPCI ou Collectivité partenaire (si convention tripartite) :	
Date de la demande :			
Nature de la demande : Amiable ou DIA			
PARCELLE(S) :		Noms et coordonnées PROPRIETAIRE(S) :	
Historiques des contacts :			
Avis des Domaines demandé : OUI		NON	
Prix de vente souhaité par les propriétaires :			
Documents fournis avec la demande :			
Éléments d'urbanisme (PLU, zonage,.....)			
Motivation de la Collectivité :			
Délai de maîtrise foncière souhaité par la Collectivité :			
Contact référent au sein de la Collectivité :			
Signature (Maire/Président) :			

ANNEXE 4 – STIPULATIONS APPLICABLES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

Description des traitements :

Les finalités des traitements de données personnelles sont les suivantes :

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

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

- ✓ Agents de l'EPORA
 - ✓ Agents de l'Administration
 - ✓ Notaires
 - ✓ Occupants
 - ✓ Propriétaires
 - ✓ Fournisseurs/Prestataires
- Autres (si oui préciser la(es) catégorie(s) de personne(s) concernée(s))

Les catégories de données personnelles concernées sont les suivantes :

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

- Situation économique et financière (notamment taxes foncières)
- Autres (si oui préciser les données)

Rôles respectifs des Parties :

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

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

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

- Pour l'EPORA : son Délégué à la Protection des Données joignable à l'adresse suivante dpd@epora.fr ou par voie postale à l'adresse : EPORA - 2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Etienne Cedex 1.
- Pour la(es) Collectivité(s): les coordonnées sont indiquées à l'article 8 des conditions particulières de la Convention.

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

- En cas de demande reçue par l'EPORA, cette dernière la communiquera à(aux) Collectivité(s) à l'adresse email ci-dessus indiquée et ce sans délai. La(es) Collectivité(s) transmettra à l'EPORA les éléments en sa possession. L'EPORA répondra directement à la demande de la personne concernée, en mettant la(es) Collectivité(s) en copie de la réponse formulée.
- En cas de demande reçue par la(es) Collectivité(s), cette(ces) dernière(s) la communiquera(ont) à l'EPORA à l'adresse email suivante dpd@epora.fr, et ce sans délai. L'EPORA transmettra à(aux) Collectivité(s) les éléments en sa possession. La(es) Collectivité(s) répondra(ont) directement à la demande de la personne concernée, en mettant l'EPORA en copie de la réponse formulée.

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

Engagements réciproques des Parties :

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

- à s'interdire de transférer les données à caractère personnel en dehors de l'Union Européenne sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie ;
- à traiter les données à caractère personnel conformément aux finalités décrites dans le présent contrat ;
- à ne pas conserver les données personnelles au-delà de ce qui serait nécessaire au regard des finalités des traitements ;
- à préserver la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel et notamment à empêcher que les données à caractère personnel ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie. De manière plus

générale, chacune des Parties s'engage à prendre l'ensemble des mesures d'ordre technique et organisationnel appropriées pour garantir un niveau de sécurité adapté au risque existant ;

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

***ANNEXE 5 - ETATS DES DÉPENSES DE PORTAGE FONCIER ET AVANCES
MOBILISABLES TRANSFÉRÉES DE CEVF***

Sans objet



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Saint-Etienne, le 26/09/2022

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES

PUBLIQUES DE LA LOIRE

Pôle Ressources et Gestion État

Pôle d'évaluation domaniale

11 rue Mi-carême – BP 502

42 007 SAINT-ETIENNE Cedex 1

Téléphone : 04 77 47 86 98

Mél.: ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNE DE SAINT-PERAY

MAIRIE

19 PLACE DE LA MAIRIE

07 130 SAINT-PERAY

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sébastien LASSON

Téléphone : 04 77 47 85 96

courriel: sebastien.lasson@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 9945705

Réf OSE : 2022-07281-69964

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain en zone N

ADRESSE DU BIEN : LIEU-DIT « PETITE TRAVERSE » – 07 130 SAINT-PERAY, parcelles cadastrées AH 500 d'une contenance de 3 557 m²

VALEUR VÉNALE : LA VALEUR VÉNALE DE CE BIEN EST ÉVALUÉE À 1,50 € / m²

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Saint-Peray

Affaire suivie par : Mme Marie-Ange SULTANA / msultana@rhone-crussol.fr

2 – DATE

de consultation : 20/09/2022

de réception : 20/09/2022

de visite : Pas de visite

de dossier en état : 20/09/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

L'évaluation de la valeur vénale d'une emprise foncière situé en zone agricole au PLU est demandée par la commune en vue de la cession à la Communauté de Communes Rhône Crussol dans le cadre du projet d'aménagement de la déviation de Guilherand-Granges / Saint-Peray secteur nord.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Saint-Peray, lieu-dit « Petite Traverse », parcelles cadastrées AH 500 d'une contenance de 3 557m²

parcelle de terrain agricole située en zone N au PLU de la commune de Saint-Peray



5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de Saint-Peray
- Bien libre d'occupation

6 – URBANISME - RÉSEAUX

- Zone N au PLU de la commune de Saint-Peray
- Terrain hors zone AOP Saint-Peray

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation est effectuée par comparaison avec des transactions constatées sur le marché immobilier local pour des biens similaires.

Compte tenu de ses caractéristiques physiques et légales, la valeur vénale de cette emprise est évaluée à 1,50 € HT / m².

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Sébastien LASSON
Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



Département de l'ARDECHE
Commune de SAINT-PERAY
Section AH
"Petite Traverse"

PLAN D'ETAT DES LIEUX
ECHELLE 1/625

NOTA:
PLANIMETRIE : Système de coordonnées RGF93-CC45
Rattachement GPS le 23 novembre 2022

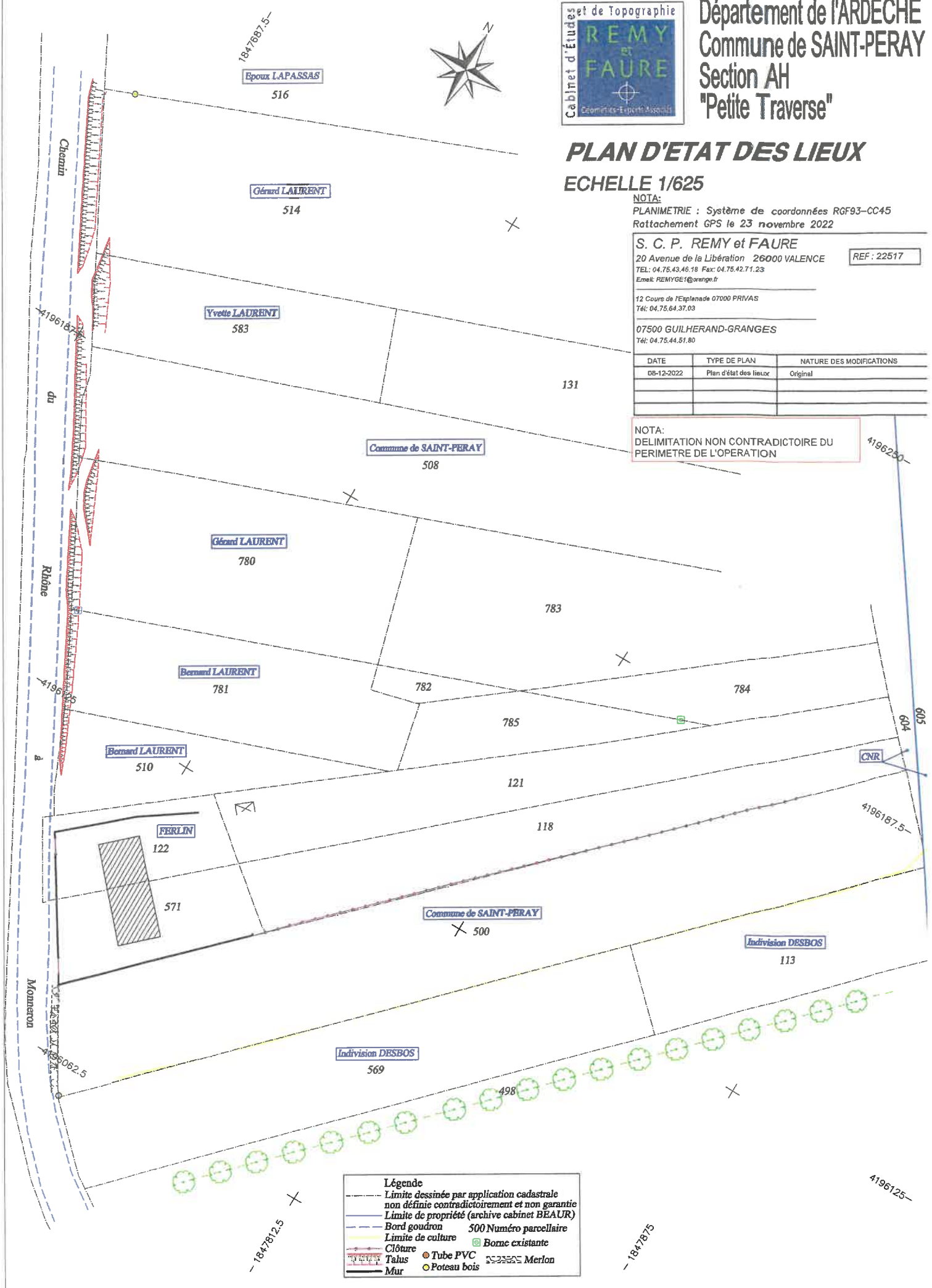
S. C. P. REMY et FAURE
20 Avenue de la Libération 26000 VALENCE
TEL: 04.75.43.46.18 Fax: 04.75.42.71.23
Email: REMYGEI@orange.fr

REF: 22517

12 Cours de l'Eclapade 07000 PRIVAS
Tél: 04.75.64.37.03
07500 GUILHERAND-GRANGES
Tél: 04.75.44.51.80

DATE	TYPE DE PLAN	NATURE DES MODIFICATIONS
08-12-2022	Plan d'état des lieux	Original

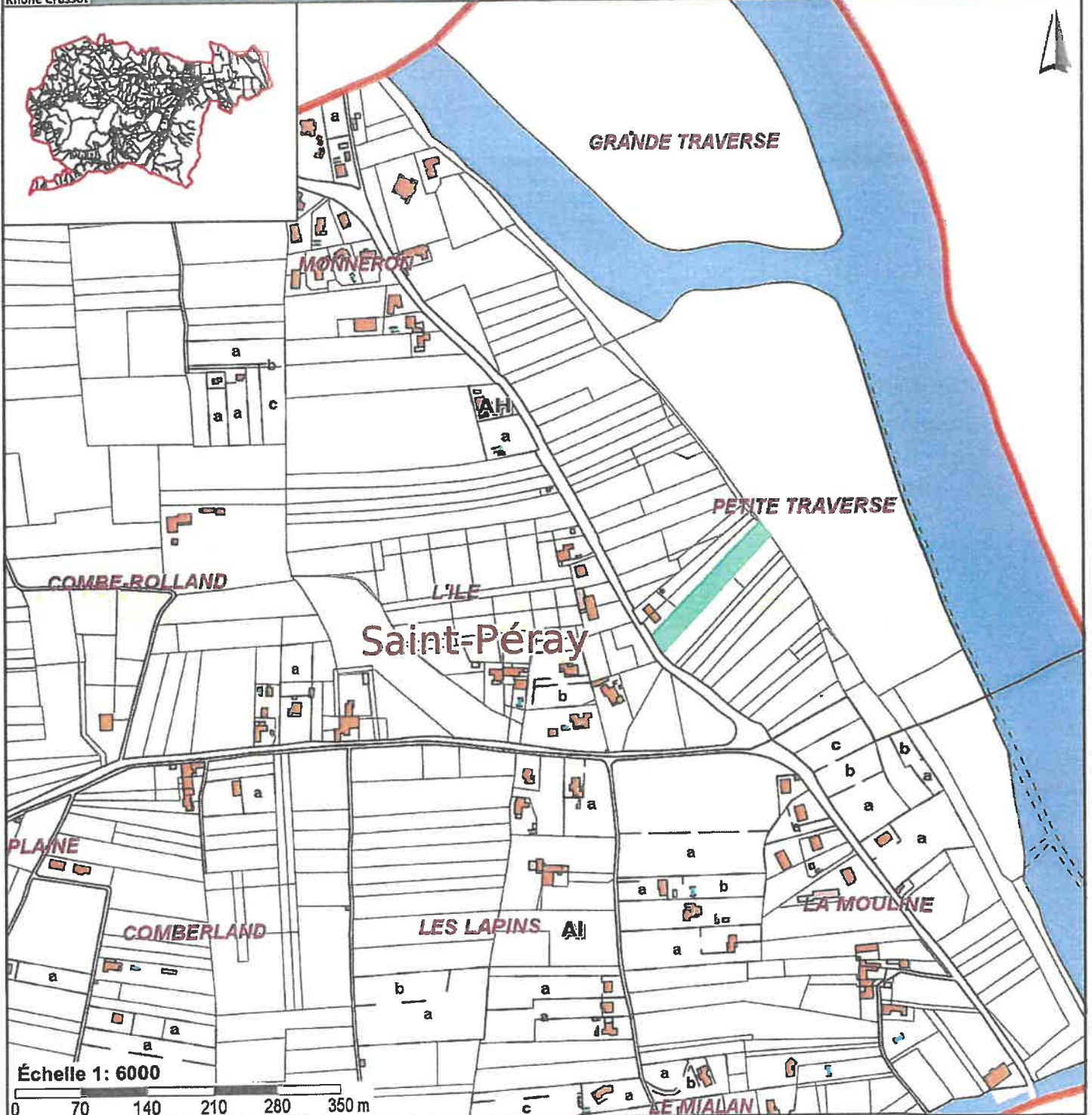
NOTA:
DELIMITATION NON CONTRADICTOIRE DU
PERIMETRE DE L'OPERATION



Légende

- Limite dessinée par application cadastrale non définie contradictoirement et non garantie
- - - Limite de propriété (archive cabinet BEAUR)
- - - Bord goudron
- - - Limite de culture
- Tube PVC
- Borne existante
- Talus
- Poteau bois
- Mur

Saint-Péray



Cadastre

 Communes

 Parcelles

Batiments

 Bâtiment en dur

 Construction légère

 Sections cadastrales

 Subdivisions de section

Voirie et Hydrographie

Cours d'eau

Divers objets, habillage

Subdivisions fiscales

Objets divers

Cimetière

Tunnel

Étang, lac

Autre

Piscine

Parapet de pont ou aqueduc

Limites ne formant pas parcelles

Ilots de propriétés et lieux dits

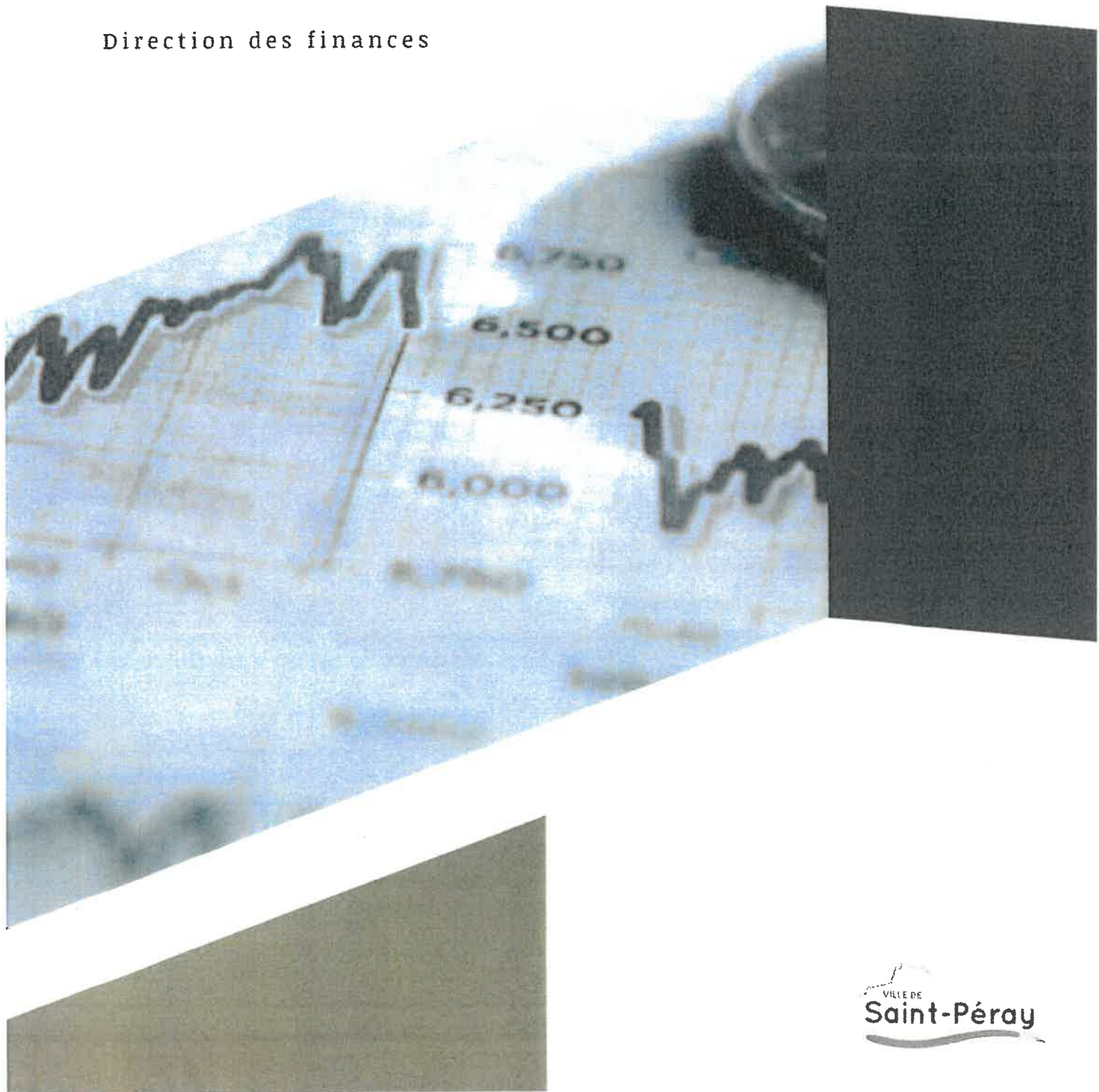
Ilots de propriété

RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES

2023

VILLE DE SAINT PERAY

Direction des finances



SOMMAIRE

PREAMBULE	p. 02
PARTIE I : LE CONTEXTE ECONOMIQUE	p. 03
I – LE CONTEXTE MONDIAL	p. 03
II – LE CONTEXTE NATIONAL	p. 04
III – LES FINANCES LOCALES	p. 06
1- Les communes	p. 10
2- Les groupements à fiscalité propre	p. 11
IV – LA LOI DE FINANCE POUR 2023	p. 13
V - LE PORTRAIT DU TERRITOIRE	p. 15
PARTIE II : ANALYSE BUDGETAIRE 2022	p. 23
I – Les grandes masses réelles de fonctionnement	p. 23
1- Les recettes globales de fonctionnement	p. 24
2- La fiscalité	p. 24
3- Les dotations et fonds divers de l'Etat	p. 25
4- Les produits de services	p. 26
5- Les dépenses de fonctionnement	p. 27
6- La masse salariale	p. 28
7- Les charges à caractère général	p. 32
8- La dette de la commune	p. 33
II – LES EPARGNES	p. 37
III – LA SECTION D'INVESTISSEMENT	p. 37
1- Les recettes d'investissement	p. 37
2- Les dépenses d'investissement	p. 39
PARTIE III : LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023	p. 50
I – LA COMMUNE ENGAGEE DANS LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA CCRC	p. 51
II – VERS UNE POSSIBLE BAISSSE DES TAUX D'IMPOSITION COMMUNAUX	p. 53
III – CONTINUER LA GESTION RIGOUREUSE DES FINANCES DE LA VILLE	p. 54
1- Maintenir une gestion rigoureuse du budget communal	p. 54
2- Maîtriser le désendettement de la commune	p. 57
IV – POURSUIVRE LES INVESTISSEMENTS EN 2023 POUR L'ATTRACTIVITE DE SAINT-PÉRAY	p. 58
1- Poursuivre les investissements lancés en 2022	p. 58
2- Des projets structurants dans une logique pluriannuelle 2022-2023	p. 59
3- Des actions qui contribuent à la dynamique locale et à l'amélioration de l'offre de services	p. 61
4- Mettre en œuvre des budgets spécifiques ciblés	p. 61

NOTE IMPORTANTE

Les éléments chiffrés contenus dans le présent rapport budgétaire sont issus :

- Pour les années antérieures à 2022 : des budgets et des comptes administratifs annuels
- Pour 2022 : de l'analyse budgétaire interne aux services en préparation du compte administratif préalablement à sa validation
- Pour 2023 : des prévisions et prospectives budgétaires

Les éléments provisoires ou prospectifs sont donc donnés à titre indicatif afin de permettre de dégager les grandes tendances. Ils sont susceptibles de modifications après consolidation.

PREAMBULE

Depuis la loi « Administration Territoriale de la République » (ATR) du 6 Février 1992, la tenue d'un Débat d'Orientation Budgétaire s'impose aux communes et plus généralement aux collectivités dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget primitif.

Ce débat permet à l'assemblée délibérante :

- De discuter des orientations budgétaires qui préfigurent les priorités qui seront affichées dans le budget primitif
- D'être informée sur l'évolution de la situation financière de la collectivité
- De donner aux élus la possibilité de s'exprimer sur la stratégie financière de leur collectivité.

Le Débat d'Orientation Budgétaire doit faire l'objet d'un rapport conformément aux articles L.2312-1, L.3312-1 et L.5211-36 du CGCT.

La loi NOTRe du 7 août 2015 est venue créer de nouvelles obligations en matière budgétaire et financière applicables aux communes et EPCI, complétée par le Décret n°2016-841 du 24 juin 2016 apportant des informations quant au contenu, aux modalités de publication et de transmission du rapport d'orientation budgétaire.

Pour les communes d'au moins 3 500 habitants, ce rapport doit comporter :

- les orientations budgétaires envisagées portant sur les évolutions prévisionnelles des dépenses et des recettes en fonctionnement et investissement. Sont notamment précisées les hypothèses d'évolution retenues pour construire le projet de budget, notamment en matière de fiscalité, de subventions ainsi que les principales évolutions relatives aux relations financières entre la collectivité et le groupement dont elle est membre ;
- la présentation des engagements pluriannuels ;
- les informations relatives à la structure et à la gestion de l'encours de la dette.

Ainsi, le ROB 2023 comporte les éléments d'informations prévus par les textes et utiles à la réflexion en vue de la prochaine séance du Conseil Municipal au cours de laquelle le budget primitif 2023 sera soumis au vote de l'Assemblée. Le Débat d'Orientation Budgétaire doit permettre au Conseil Municipal de discuter des orientations budgétaires qui préfigurent les priorités qui seront affectées dans le budget primitif voire au-delà pour certains programmes. Mais ce doit être aussi l'occasion d'informer les Conseillers Municipaux sur l'évolution financière de la Collectivité en tenant compte des projets communaux et des évolutions conjoncturelles et structurelles qui influent sur nos capacités de financement.

Outre le cadre règlementaire, l'amenuisement des marges de manœuvre financières provoqué par la contribution au redressement des finances publiques depuis 2014 et l'impact sur les finances des collectivités territoriales de l'inflation, rendent nécessaire l'analyse financière prospective notamment en matière d'objectifs d'évolution des dépenses réelles de fonctionnement et des besoins de financement.

Le Budget Primitif 2023 devra répondre au mieux aux préoccupations de la population saint-pérquoise, tout en intégrant le contexte économique national, les orientations définies par le gouvernement dans le cadre du projet de loi de Finances pour 2023, ainsi que la situation financière locale.

PARTIE I : LE CONTEXTE MONDIAL

Source : Perspectives de l'économie mondiale Fonds monétaire international octobre 2022

L'économie mondiale continue d'être confrontée à des défis de taille, subissant les effets de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, d'une crise du coût de la vie provoquée par des pressions inflationnistes qui se prolongent et s'étendent, et d'un ralentissement en Chine.

L'activité économique mondiale subit un ralentissement généralisé et plus marqué qu'attendu, avec une inflation qui atteint des niveaux jamais vus depuis plusieurs décennies.

La crise du coût de la vie, le durcissement des conditions financières dans la plupart des régions, l'invasion de l'Ukraine par la Russie et les effets persistants de la pandémie de COVID-19 sont autant de facteurs qui pèsent lourdement sur les perspectives. La croissance mondiale devrait passer de 6,0 % en 2021 à 3,2 % en 2022 et 2,7 % en 2023. Il s'agit du profil de croissance le plus morose depuis 2001, si l'on excepte la crise financière mondiale et le pic de la pandémie de COVID-19.

Le durcissement des conditions de financement à l'échelle mondiale pourrait être à l'origine d'une vague de surendettement dans les pays émergents et l'aggravation de la crise du secteur immobilier en Chine et le maintien du confinement pourraient entraver la croissance.

La politique monétaire doit continuer de s'employer à rétablir la stabilité des prix et la politique budgétaire doit s'attacher à atténuer les pressions sur le coût de la vie. Jusqu'à présent, les salaires ont généralement augmenté moins vite que l'inflation, mais certains observateurs préviennent que prix et salaires pourraient commencer à s'autoalimenter, ce qui verrait la hausse des prix et des salaires virer en une spirale prix-salaires prolongée.

Dans beaucoup de pays émergents, la vigueur du dollar constitue une difficulté majeure. Même si c'est par rapport aux monnaies des pays avancés qu'il enregistre son appréciation la plus prononcée, le dollar est aujourd'hui à son plus haut niveau depuis le début des années 2000.

La crise énergétique, en particulier en Europe, n'est pas un choc transitoire. Les signaux donnés par les prix sont essentiels pour réduire la demande d'énergie et stimuler l'offre.

Des réformes structurelles peuvent apporter un soutien supplémentaire à la lutte contre l'inflation en améliorant la productivité et en atténuant les problèmes d'approvisionnement tandis qu'une coopération multilatérale efficace est nécessaire pour accélérer la transition vers les énergies vertes. La transition énergétique consiste à passer de sources de production d'énergie polluantes et épuisables à des sources moins polluantes et durables mais aussi à passer à une consommation parcimonieuse de l'énergie. Cette transition est l'un des défis majeurs dans les années à venir.



PARTIE II : LE CONTEXTE NATIONAL

Source : Projections macro-économiques Banque de France septembre 2022

Sur la période de nos projections, l'économie française traverserait trois phases bien distinctes :

- une résilience meilleure que prévu au cours de la plus grande partie de 2022
- un net ralentissement à partir de l'hiver prochain 2023
- une reprise de l'expansion économique en 2024.

À travers ces trois années, l'économie française montrerait une résilience de l'emploi, du pouvoir d'achat des ménages et du taux de marge des entreprises : au-delà des variations de court terme, chacune de ces trois variables serait en 2024 meilleure que dans la situation pré-Covid. En revanche, le ratio d'endettement public, déjà fortement dégradé à la suite du choc Covid, serait au mieux stabilisé à l'horizon 2024, du fait notamment du coût des mesures de soutien de type bouclier tarifaire.

Principaux indicateurs économiques

	2019	2020	2021	2022	2023p	2024p
Taux de croissance du PIB	1.9%	-7.9%	6.8%	2.6%	0.8/-0.5 %	1.8%
Taux d'inflation*	1.3%	0.5%	2.1%	5.8%	4.2/6.9%	2.7%
Taux de chômage	8.4%	8.0%	8.1%	8.2%	7.4%	8%

p : prévision

*Indice des prix à la consommation harmonisé (La différence essentielle avec l'indice des prix à la consommation national français tient dans le traitement de la protection sociale et de l'enseignement. En effet, dans l'IPCH, seule la part à la charge du consommateur (après remboursement) est prise en compte)

Pour 2023, la projection est entourée d'incertitudes très larges, liées à l'évolution de la guerre russe en Ukraine. Les aléas portent à la fois sur les quantités et les prix d'approvisionnement en gaz, ainsi que sur l'ampleur et la durée des mesures gouvernementales de protection des ménages et des entreprises.

Sous l'effet de la suppression des dernières restrictions sanitaires, profitant à certains secteurs économiques et en particulier aux services (avec notamment la reprise du tourisme), le PIB a augmenté de 0,5 % au deuxième trimestre 2022, après une baisse de - 0,2 % au premier trimestre.

La hausse de l'inflation s'est poursuivie ces derniers mois, en majeure partie directement imputable aux prix de l'énergie. Le choc sur les prix du gaz se répercute indirectement sur l'inflation de l'alimentation et des produits manufacturés par la hausse des coûts de production des entreprises. De plus, les négociations en cours entre producteurs et distributeurs dans l'industrie agroalimentaire conduisent d'ores et déjà à des hausses substantielles, reportées en partie au moins sur les consommateurs.

L'inflation dans les services est soutenue par la dynamique des salaires, sous l'impulsion de l'indexation du Smic et des hausses de salaire négociées au niveau des branches d'activité.

Les prix de l'énergie ralentiraient après la forte hausse observée en 2022, grâce au maintien du bouclier tarifaire.

Le taux de chômage est resté à un niveau historiquement faible au deuxième trimestre à 7,4 %. L'emploi est symétriquement à son plus haut historique en France. (inclusion des contrats en alternance par l'Insee en juin 2022).

Si l'année 2022 reste marquée par un contexte macro-économique et géopolitique incertain, dont les effets pourraient se prolonger sur 2023, l'objectif de solde public est maintenu à -5,0 % sur les deux années, inchangé par rapport aux lois de finances initiale et rectificative pour 2022 ainsi qu'au programme de stabilité (PSTAB).

Le poids de la dette publique baisserait de 111,5% du PIB en 2022 à 111,2% en 2023.

PARTIE III : LES FINANCES LOCALES

Source : Rapport de l'Observatoire des finances et de la gestion publique locale : les finances des collectivités locales en 2022

Source : Les finances locales /Note de conjoncture Tendances 2022 La Banque Postale

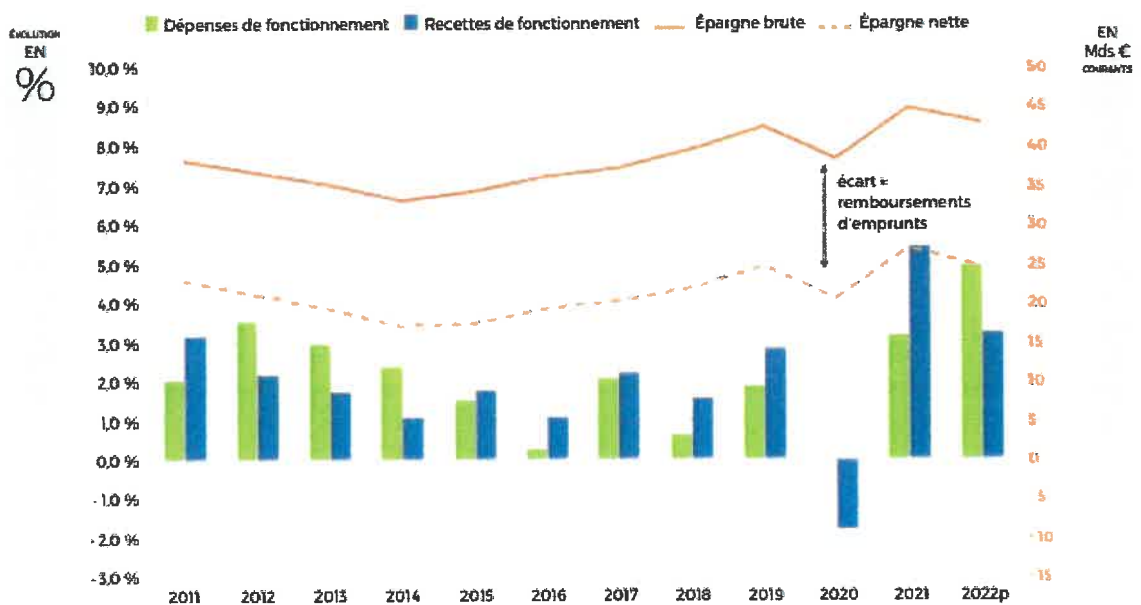
L'année 2022 a été marquée par de nouvelles tensions sur l'épargne brute en repli de 4,4 %, en raison d'une inflation record depuis près de 40 ans. Les dépenses de fonctionnement progressent ainsi plus vite que les recettes.

La croissance des dépenses de fonctionnement est soutenue par : des charges à caractère général en hausse de 11,6 %, des frais de personnel en hausse de 4,1 % (revalorisation du point d'indice de la fonction publique au 1er juillet 2022).

Les recettes de fonctionnement bénéficient de la revalorisation des valeurs locatives cadastrales, une légère utilisation du levier fiscal et une hausse de la TVA de l'ordre de 9 %.

Les composantes de l'évolution de l'épargne brute des collectivités locales

La Banque Postale

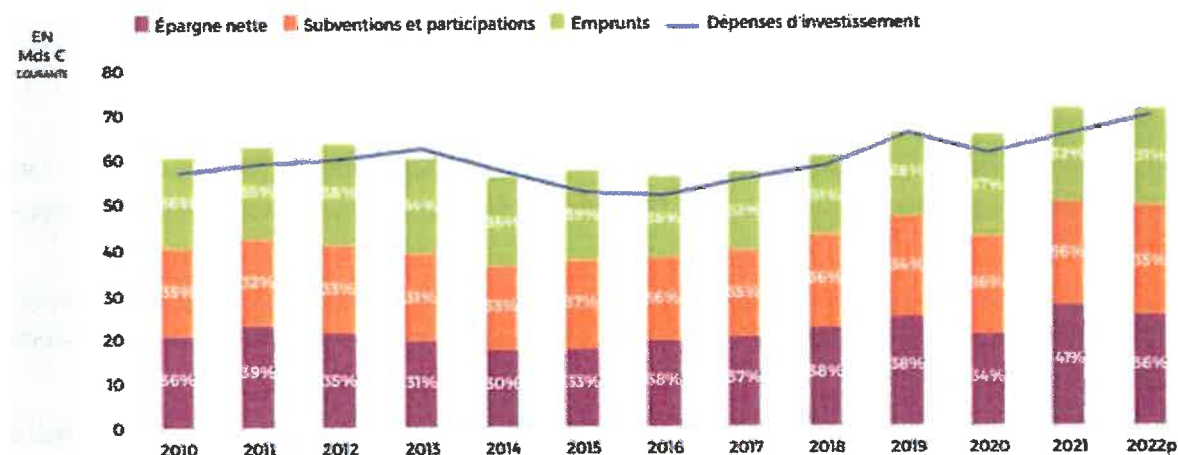


Source : balances DGFIP, prévisions La Banque Postale.

Les dépenses d'investissement sont en progression de 6,9 %, croissance à analyser au regard de la hausse des coûts de la construction, financées par un nouveau recours à l'emprunt. Leur encours de dette progresse de 1,6 %.

Financement des investissements locaux

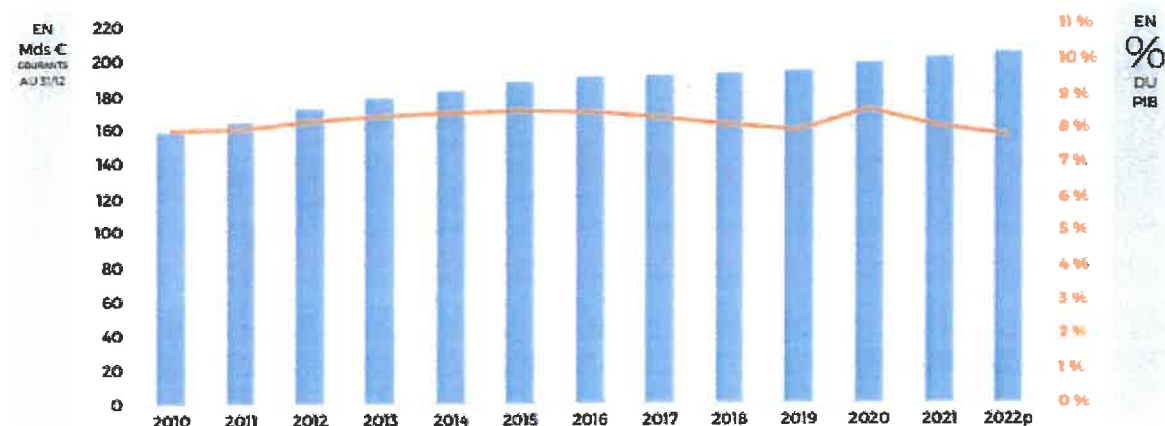
La Banque Postale



Source : balances DGFIP, prévisions La Banque Postale

Encours de dette des collectivités locales

La Banque Postale



Source : balances DGFIP, prévisions La Banque Postale

Pour 2023, l'inflation est attendue encore en progression ; la revalorisation de nombreux contrats (prestations de services, achat d'électricité et de gaz, ...) ou des contributions à d'autres organismes (établissements d'enseignement, CCAS, SDIS, associations...) paraît difficilement évitable. De plus, la masse salariale absorbera l'effet année pleine de la revalorisation du point d'indice intervenue en juillet 2022.

Le Parlement a voté en loi de finances rectificative de juillet 2022 un dispositif de compensation pour atténuer les effets, dans les communes et groupements, de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation, ainsi que de l'augmentation de la valeur du point d'indice de la fonction publique.

Plusieurs conditions doivent être remplies par la collectivité pour bénéficier de cette dotation :

- Au 31/12/2021, l'épargne brute représentait moins de 22 % de ses recettes réelles de fonctionnement,
- En 2022, son épargne brute doit enregistrer une baisse de plus de 25 %, principalement du fait de la revalorisation du point d'indice au 1er juillet 2022 et des effets de l'inflation sur les dépenses d'énergie et les produits alimentaires.
- De plus, parmi les communes et les EPCI qui remplissent ces deux conditions, seuls sont éligibles au versement de cette dotation : les communes dont le potentiel financier par habitant est inférieur au double du potentiel financier moyen par habitant de l'ensemble des communes de leur strate ; les EPCI dont le potentiel fiscal par habitant est inférieur au double du potentiel fiscal par habitant moyen des EPCI appartenant à la même catégorie.

Pour chaque commune ou EPCI bénéficiaire, cette dotation est égale à la somme :

- d'une fraction de 50 % de la hausse des dépenses constatées en 2022 au titre la revalorisation du point d'indice,
- d'une fraction de 70 % des hausses de dépenses d'approvisionnement en énergie, électricité et chauffage urbain et d'achats de produits alimentaires constatées en 2022.

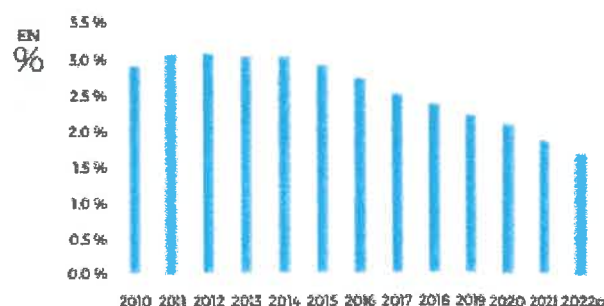
Ce filet de sécurité a été élargi et simplifié par la loi de finance 2023.

Évolution à court et moyen terme des frais financiers des collectivités locales

Après avoir traversé une période sans précédent de taux négatifs ou nuls depuis 2014, les collectivités locales se retrouvent en 2022 confrontées à un mouvement de hausse des taux d'intérêt de court et long terme. Au-delà de la normalisation monétaire attendue après la crise sanitaire, la Banque centrale européenne réagit désormais à la remontée des prix et a porté son taux directeur à 1,25 % en septembre. L'Euribor 3 mois s'établit désormais à plus de 1,0 % environ, alors qu'il était encore négatif en début d'année, tandis que le taux des emprunts d'État à 10 ans cote à plus de 2,20 %.

Les frais financiers représentent aujourd'hui moins de 2 % des dépenses de fonctionnement des collectivités. Toutefois, les collectivités veilleront à ajuster leurs prévisions et leur prospective à moyen terme, voire à court terme pour ce qui concerne les emprunts à taux révisable (notamment en matière d'intérêts courus non échus 2022), indexés le plus souvent sur l'Euribor 3 ou 12 mois, ou encore sur le Livret A et le LEP (passés respectivement de 0,50 % à 2,00 % et de 1,00 % à 4,60 % entre janvier et août 2022). En revanche, tant que les taux fixes proposés aux collectivités restent inférieurs à ceux de la fin des années 2000, la dette nouvelle continue à coûter moins cher que la dette ancienne qui vient à maturité : une augmentation globale des frais financiers budgétés n'est donc pas prévisible dans l'immédiat.

Poids des frais financiers dans les dépenses de fonctionnement des collectivités locales



Sources : balances DCFIP prévisions La Banque Postale.

En 2023, les taxes foncières devraient bénéficier d'une revalorisation forfaitaire des bases particulièrement élevée car calculée sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation harmonisé qui sera constatée en novembre 2022 soit près de 7.1% selon l'INSEE- sous réserve d'une décision de l'Etat visant à réduire ce taux.

Les premières analyses de la stratégie fiscale des communes et groupements laissent entrevoir pour 2023, d'une part de nouvelles augmentations des taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), qui permettraient corrélativement d'adapter ceux de la taxe d'habitation (TH) sur les résidences secondaires, et d'autre part la poursuite de la montée en puissance de la fiscalité spécifique : TEOM, versement mobilité, taxe GEMAPI, pour financer les dépenses correspondantes qui ont au demeurant une vocation écologique.

En revanche, les DMTO, dont la croissance ne se dément pas depuis 2014, pourraient enregistrer un revirement de tendance, influencé par un marché immobilier qui pourrait ralentir localement en lien notamment avec la remontée des taux d'intérêt et le durcissement des conditions exigées pour les emprunteurs.

Le programme de stabilité 2022-2027 daté de juillet 2022, réactive la contribution des collectivités locales à l'effort de redressement des comptes publics. Les premiers éléments donnés par le Gouvernement font état d'une « modération » des dépenses de 0,5 % en moyenne chaque année de 2023 à 2027, par rapport à leur évolution naturelle calculée sur la période.

Enfin, un « fonds vert » est destiné aux collectivités locales pour les aider à lutter contre les événements climatiques.

FOCUS Taxe d'aménagement

L'article 109 de la loi de finances pour 2022 avait modifié la rédaction de l'article L331-2 du code de l'urbanisme (CU), rendant obligatoire le reversement de tout ou partie du produit de la taxe d'aménagement.

Il s'agit du reversement du produit de la TA perçu par les communes, aux EPCI ou groupements de collectivité dont elles sont membres en fonction des compétences exercées par ces derniers et des investissements réalisés en équipements publics pour l'urbanisation. La loi de finances rectificative n°2022-1499 du 1^{er} décembre 2022 pour 2022 en son article 15 annule l'obligation de reversement qui redevient **qu'une possibilité** (article 1379-I-16° et article 1379-II-5° du code général des impôts).

La loi de finances pour 2023, définitivement adoptée par le Parlement, abroge, en son article 141, la disposition qui liait reversement de taxe d'aménagement et compensation par la DGF.

III-1 Les communes

En 2021, les communes dans leur ensemble avaient pu reconstituer leurs marges de manœuvre financières et afficher globalement un niveau d'épargne supérieur à celui d'avant la crise (même si la moitié des communes n'avait pas retrouvé celui de 2019).

En 2022 leur capacité de financement devrait se réduire fortement avec une épargne brute (solde de la section de fonctionnement) en repli de 11,3 %.

Les recettes fiscales dégagées, notamment grâce à une revalorisation des bases particulièrement forte, ne suffiraient pas à compenser la hausse des prix qui se ferait ressentir sur leurs achats et la hausse des frais de personnel induite notamment par la revalorisation du point d'indice. Le niveau d'épargne permettrait tout de même le maintien de politiques volontaires d'investissement.

La taxe foncière sur les propriétés bâties, principal impôt communal, augmenterait de 5,2 % en raison d'une évolution des bases tirée par la revalorisation forfaitaire de 3,4 % et d'une hausse des taux de l'ordre de 0,9 %.

Choix des communes sur l'évolution de leur taux de TFPB en 2022

© La Banque Postale

	% de communes
Diminution	2,4 %
Stabilité	85,4 %
Augmentation	12,2 %
dont < 5 %	4,9 %
5-10 %	4,6 %
10-15 %	1,2 %
15-20 %	0,8 %
20-30 %	0,3 %
> 30 %	0,4 %

Source : échantillon de 1407 communes représentant 66,4 % des bases

Les droits de mutation à titre onéreux seraient encore en légère hausse.

Les produits des services, qui se sont déjà bien redressés en 2021 après les fermetures de 2020, enregistreraient une croissance de 3 %.

Les dépenses d'investissement (hors remboursement de la dette) afficheraient un niveau de croissance de 7,3 %, après une hausse de 6,0 % en 2021.

Les communes s'engagent donc bien dans le Plan de relance et la reprise des investissements semble pérenne mais il ne reflète pas nécessairement une forte augmentation des volumes investis, compte tenu d'un effet prix très important en 2022 dans les travaux publics et le bâtiment ainsi que d'éventuelles difficultés d'approvisionnement, voire des difficultés à répondre des entreprises elles-mêmes en insuffisance de main d'œuvre.

Ces dépenses seraient financées à 22 % par une épargne nette (épargne brute diminuée des remboursements d'emprunt) en repli de 21,9 %, et pour près de la moitié (48 %) par les dotations et subventions d'investissement qui croîtraient de 3,1 %, principalement sous l'effet des crédits versés par l'État au titre du Plan de relance (DSIL exceptionnelle, enveloppe pour la rénovation énergétique des bâtiments...). Ces crédits ont en effet été budgétés sur 2020 et 2021 mais les versements interviennent encore en 2022 et 2023 au rythme de la réalisation des projets.

Le recours à l'emprunt viendrait compléter le financement de ces investissements.

III-2. Les groupements à fiscalité propre

Au 1er janvier 2022, la France compte 1 255 établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

En 2022, les budgets intercommunaux progresseraient de 4,8 % portés aussi bien par des dépenses de fonctionnement que d'investissement dynamiques. Les groupements à fiscalité propre absorberaient, comme les autres niveaux de collectivités locales, les hausses de prix principalement dans le secteur de l'énergie ou de la construction. Les recettes avant emprunt progresseraient un peu moins vite (+ 4,1 %).

Les recettes fiscales enregistreraient une hausse de 4,8 %, résultat de plusieurs effets opposés. La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises se réduit à nouveau (- 3,1 %), conséquence de la baisse de la croissance économique lors de la crise sanitaire. La cotisation foncière des entreprises afficherait une croissance modérée (+ 2,8 %), la revalorisation des bases de 3,4 % ne s'appliquant qu'à une partie réduite de l'assiette (moins de 30 %), l'autre partie étant indexée sur l'évolution annuelle moyenne des loyers commerciaux des trois dernières années. Le recours au levier fiscal serait limité pour cette taxe (+ 0,6 %). En revanche, il serait plus important pour la taxe foncière sur les propriétés bâties avec un taux moyen en croissance de plus de 13 %, certains groupements votant un taux pour la 1ère fois et d'autres augmentant des taux très bas.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, bénéficierait également de la revalorisation des bases et enregistrerait une hausse des taux d'imposition, principalement pour supporter la croissance de la taxe sur les activités polluantes.

La TVA qui constitue désormais le principal impôt intercommunal serait en nette progression (+ 9,7 %) en lien avec la hausse des prix et le retour de la croissance économique.

Si la dotation d'intercommunalité bénéficie de l'augmentation annuelle décidée lors de la réforme de 2019, la dotation de compensation diminue comme chaque année pour financer une partie de la hausse de la péréquation communale.

Les dépenses de fonctionnement augmenteraient de 4,7 %, un rythme bien supérieur à celui observé ces quatre dernières années (+ 1,5 % en moyenne entre 2017 et 2021). Les charges à caractère général contribueraient pour l'essentiel à ce dynamisme avec une croissance très soutenue de 11,7 % (4.2% en 2021).

Les dépenses énergétiques (électricité, gaz, chauffage urbain, combustibles et carburants) intégreraient l'explosion de leur prix et les contrats de prestations de service s'adapteraient à l'inflation en cours d'année au gré de leur révision.

Les frais de personnel enregistreraient également un rythme d'évolution soutenu (+ 5,1 %), sous l'effet de plusieurs mesures gouvernementales visant à revaloriser les salaires.

Les dépenses d'intervention augmenteraient de 4,8 % Ces dépenses sont principalement constituées des contributions obligatoires (aux syndicats, services d'incendie, CNFPT...) et des subventions versées aux associations ou aux organismes publiques.

Les intérêts poursuivraient leur baisse (- 5,4 %), les nouveaux emprunts bénéficiant de taux encore inférieurs à ceux venant à terme.

L'épargne brute (recettes diminuées des dépenses de fonctionnement) se contracterait de 1,6 %, les dépenses étant plus dynamiques que les recettes. Déduction faite des remboursements de la dette, l'épargne nette serait en repli de 5,2 %.

Elle permettrait cependant de financer près d'un tiers des dépenses d'investissement qui seraient en 2022 en deçà de 2019.

En 2022 ils renoueraient avec un taux d'évolution positif (+ 5,2 %) aussi bien pour les équipements que pour les subventions mais la forte hausse des coûts dans le secteur de la construction nuancerait cette reprise. En effet les volumes investis seraient en réalité stables, voire en légère baisse en euros constants.

Depuis le début du mandat, au niveau national, ce sont finalement les communes qui semblent porter davantage le dynamisme de l'investissement que les intercommunalités.

Les emprunts, qui avaient nettement diminué en 2021 (- 16,0 %) repartiraient à la hausse mais de façon limitée (+ 2,0 %) mais cette croissance est à mettre en parallèle avec la montée en charge et la nature de leurs compétences qui demandent souvent de lourds investissements.

IV LA LOI DE FINANCES POUR 2023

Source : *Projet de loi de finance 2023 Ministère de l'économie et des finances*

Les députés ont adopté sans vote le projet de budget, après le recours à l'article 49.3 de la Constitution par la Première ministre à deux reprises et le rejet de trois motions de censure.

Le projet de loi de finances pour 2023 et le projet de loi de programmation pluriannuelle des finances publiques pour la période 2023-2027 ont pour objectifs : préserver le pouvoir d'achat, financer l'action publique, préparer l'avenir et protéger les comptes publics.

1/ Le pouvoir d'achat des ménages

Le bouclier tarifaire énergétique est prolongé en 2023, avec une hausse des prix contenue à 15% à partir du 1er janvier 2023 pour le gaz et à partir du 1er février 2023 pour l'électricité (sans ce bouclier, la hausse aurait dépassé les 100%). Pour protéger le revenu disponible de tous les ménages, même lorsque leurs salaires augmentent, le barème de l'impôt sur le revenu sera indexé sur l'inflation.

L'année 2023 se traduira également par la suppression définitive de la taxe d'habitation sur les résidences principales.

2/ Les mesures pour l'emploi et les entreprises

Pour parvenir au plein emploi, une aide à l'embauche d'alternants, un soutien exceptionnel à l'apprentissage et un plan de réduction des tensions de recrutement sont mis en place. Ce budget démarre des actions pour accompagner la préfiguration de France Travail, futur guichet unique pour les demandeurs d'emploi et des expérimentations pour l'insertion des allocataires du revenu de solidarité active (RSA).

Concernant les entreprises, la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) sera supprimée sur deux ans, en 2023 et en 2024. La suppression de cet impôt de production, créé en 2010, vise à accroître la compétitivité des entreprises françaises, notamment dans le secteur industriel. La CVAE sera intégralement compensée par une part de TVA et de sa dynamique dès 2023.

Face à la flambée des prix de l'énergie, 3 milliards d'euros sont en outre prévus à destination des entreprises.

3/ Les mesures pour la transition écologique

L'effort de rénovation énergétique des logements privés est poursuivi. Le verdissement du parc automobile est aussi soutenu notamment pour lancer mi 2023 le nouveau dispositif de *leasing* social (location de voiture électrique à 100 euros/mois pour les foyers modestes). Le plan vélo, annoncé par le gouvernement le 20 septembre 2022, bénéficiera d'un fond de 250 millions d'euros.

La stratégie nationale pour la biodiversité 2030 sera financée à hauteur de 150 millions d'euros. Afin de soutenir les énergies émergentes et la décarbonation, les garanties à l'export pour les nouveaux projets d'exploitation d'énergies fossiles cesseront début 2023.

4/ Les mesures pour les collectivités locales

Les concours financiers de l'État aux collectivités territoriales augmentent de +2,15%.

Un fonds d'accélération écologique dans les territoires doté de 1,5 milliard d'euros en 2023, aussi appelé "fonds vert", doit venir soutenir les projets de transition écologique des collectivités locales. Ce fonds visera notamment à soutenir la performance environnementale des collectivités (rénovation des bâtiments publics, modernisation de l'éclairage public, valorisation des biodéchets...), l'adaptation des territoires au changement climatique (risques naturels, renaturation) et l'amélioration du cadre de vie (friches, mise en place des zones à faible émission...).

Pour compenser le produit de la CVAE des entreprises, les départements et le bloc communal se verront attribuer une fraction de la TVA, qui sera affectée à un fonds national d'attractivité économique des territoires dont l'objet serait de répartir le surplus de TVA d'une année sur l'autre en fonction de critères économiques. Sont actuellement redevables de cette cotisation les entreprises ou personnes exerçant une activité professionnelle non salariée et générant un chiffre d'affaires annuel hors taxe supérieur à 500 000 €. Au 1^{er} janvier 2023, la CVAE sera perçue au profit du budget général de l'État avant de disparaître en 2024. En 2023, les collectivités concernées devraient recevoir un montant de CVAE égal à la moyenne des produits qu'elles ont perçus en 2020, 2021 et 2022.

Le "filet de sécurité" introduit par le gouvernement pour amortir la forte hausse des dépenses énergétiques des collectivités a été élargi et simplifié.

La première version exigeait, pour pouvoir bénéficier du filet de sécurité, trois conditions cumulatives : être touché par une baisse de l'épargne brute entre 2022 et 2023 de 25 % ; avoir connu une augmentation des dépenses en énergie, électricité et chauffage urbain supérieure à 60 % de l'augmentation des recettes réelles de fonctionnement entre 2022 et 2023. Troisième critère : les communes ne pouvaient prétendre au filet de sécurité que si leur potentiel financier par habitant était inférieur à deux fois le potentiel financier par habitant moyen.

Une fois remplies toutes ces conditions, les communes et EPCI pouvaient toucher une dotation égale à « 50 % de la différence entre l'augmentation des dépenses d'approvisionnement en énergie, électricité et chauffage urbain entre 2023 et 2022 et 60 % de celle des recettes réelles de fonctionnement entre 2023 et 2022 ».

Les sénateurs avaient placé le seuil à 15 % de baisse d'épargne brute et non 25 %, seuil validé par le gouvernement.

Le deuxième critère (augmentation des dépenses d'énergie supérieur à 60 % de la hausse des recettes réelles de fonctionnement), a été supprimé.

Enfin, le montant de la dotation a été légèrement révisé, même si son calcul reste bien complexe. Elle sera égale à « 50 % de la différence entre l'augmentation des dépenses d'approvisionnement en énergie, électricité et chauffage urbain entre 2023 et 2022 et 50 % de celle des recettes réelles de fonctionnement entre 2023 et 2022 », et non plus 60 %.

Le Sénat a enfin de nouveau rejeté le dispositif de contrôle des dépenses des collectivités locales souhaité par le gouvernement. Ce "pacte de confiance", prévu dans un premier temps dans le projet de loi de programmation des finances publiques 2023-2027, avait été réintroduit par le biais d'un amendement au PLF.

V PORTRAIT DU TERRITOIRE

Sur une superficie de 5 529 km², l'Ardèche compte 328 278 habitants (source INSEE 2019 / population légale municipale au 01/01/2022) et une densité de population de 59,4 habitants par km².

DEPARTEMENT DE L'ARDÈCHE Population communale en 2019

Nombre d'habitants

- 0 - 200
- 200 - 400
- 400 - 800
- 800 - 1500
- 1500 - 2500
- 2500 - 5000
- 5000 - 10000
- > 10000

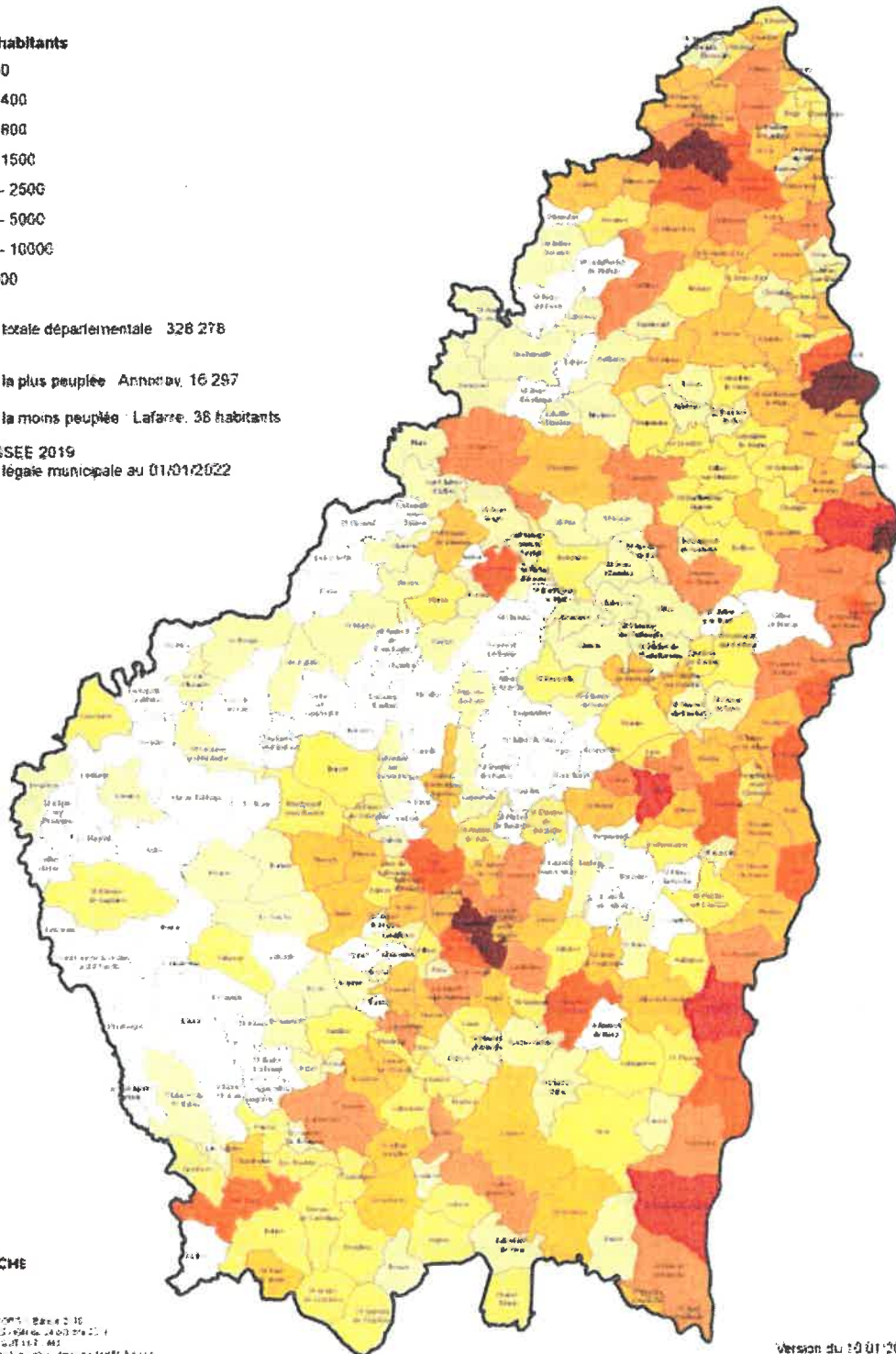
Population totale départementale 328 278 habitants

Commune la plus peuplée : Annonay, 16 297 habitants

Commune la moins peuplée : Lafarre, 36 habitants

Source : INSEE 2019

Population légale municipale au 01/01/2022



PREFET DE L'ARDÈCHE

1 rue de la République - 07000 Tournon-sur-Rhône
04 75 41 11 11 - www.ardèche.fr

Version du 10/01/2022

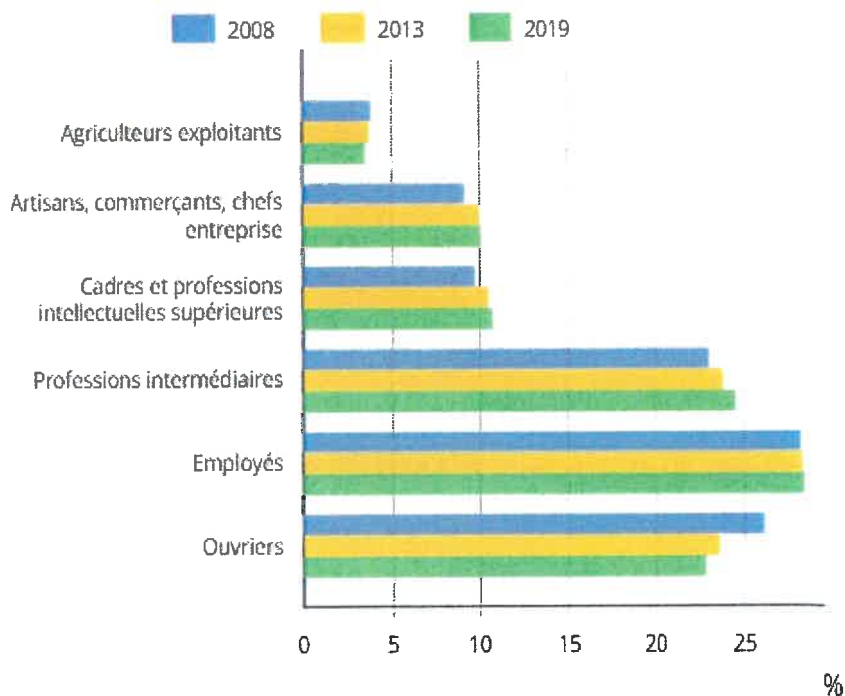
Les emplois ardéchois se concentrent autour des services marchands ou non-marchands (35.4%), du service public (35.2%), de l'industrie (17%), tandis que l'agriculture ne représente que 4,7% des emplois, composés majoritairement d'employés, d'ouvriers et de professions intermédiaires.

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2008	dont actifs ayant un emploi	2013	dont actifs ayant un emploi	2019	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	136 262	121 133	141 548	122 830	143 730	124 279
<i>dont</i>						
Agriculteurs exploitants	4 122	4 090	3 949	3 890	3 805	3 761
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	10 762	10 540	11 779	10 958	12 030	11 320
Cadres et professions intellectuelles supérieures	12 460	11 505	13 518	12 874	14 352	13 670
Professions intermédiaires	31 863	29 430	34 023	30 989	35 493	32 161
Employés	38 567	33 964	40 511	34 075	40 977	34 550
Ouvriers	37 204	31 704	36 783	30 049	35 831	28 917

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

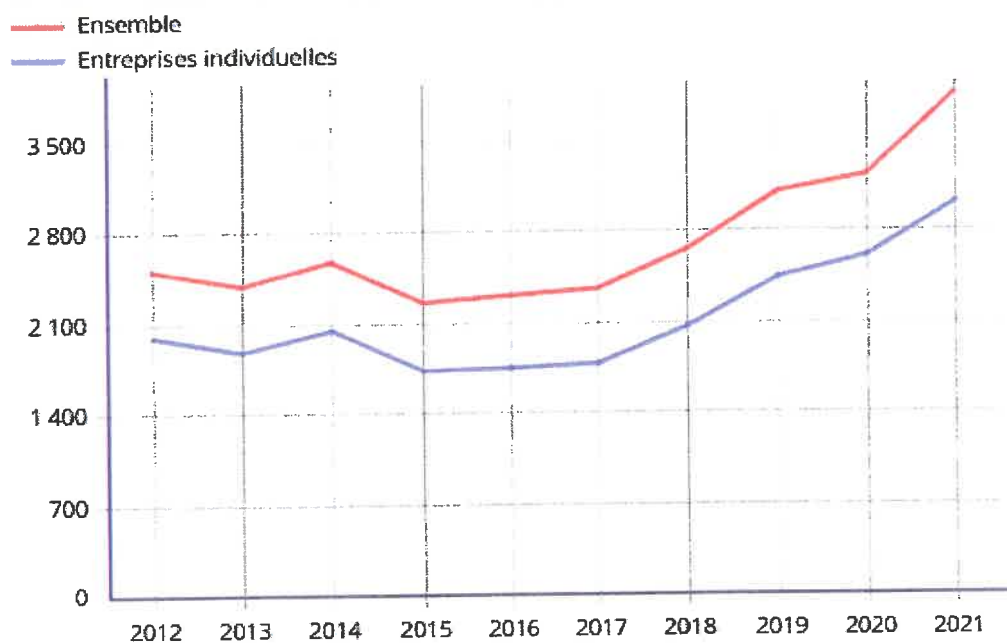
EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

Le territoire ardéchois affiche en 2021 un important dynamisme en matière de création d'entreprises soit plus 620 de plus qu'en 2020.

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

Voici les taux de chômage pour Saint-Péray, source INSEE :

2017 : 10,4 % (publié au 01/01/2020)

2018 : 8,8 % (publié au 01/01/2021)

2019 : 8,8 % (publié au 01/01/2022).

Le taux de chômage du département de l'Ardèche au 3^e trimestre 2022 (estimation Insee) s'élève à **8,2 %** (source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515872>).

Pour Saint-Péray, l'estimation se situe fin 2022 à **7,8 %** de chômage.

La commune de Saint-Péray est une commune urbaine qui compte 7538 habitants au 1^{er} janvier 2023. Le territoire de la Communauté de Communes Rhône-Crussol gagne 277 habitants.



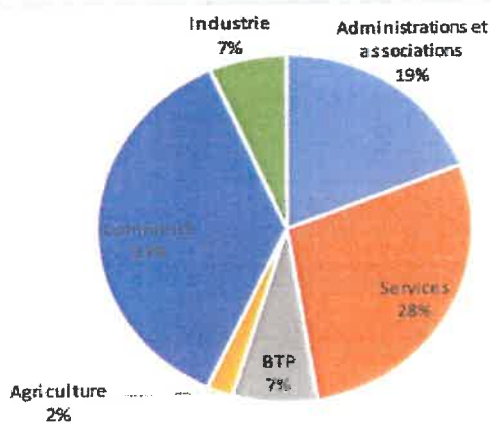
Communauté de communes Rhône Crussol. Population au 1er janvier 2023 (données INSEE)

Commune	1er Janvier 2022			1er Janvier 2023			répartition	Evolution 2023/2022
	population municipale	population comptée à part	total	population municipale	population comptée à part	total		
Alboussière	989	14	1 003	998	13	1 011	2,89%	0,80%
Boffres	614	19	633	610	19	629	1,80%	-0,63%
Champis	616	10	626	616	10	626	1,79%	0,00%
Charmes	2 979	74	3 053	3 044	76	3 120	8,93%	2,19%
Chateaubourg	240	7	247	238	8	246	0,70%	-0,40%
Cornas	2 311	49	2 360	2 328	49	2 377	6,80%	0,72%
Guilherand	10 756	221	10 977	10 965	189	11 154	31,91%	1,61%
St Georges	2 405	45	2 450	2 408	51	2 459	7,04%	0,37%
St Péray	7 580	219	7 799	7 538	216	7 754	22,18%	-0,58%
St Romain	900	18	918	913	18	931	2,66%	1,42%
St Sylvestre	508	7	515	509	7	516	1,48%	0,19%
Soyons	2 284	49	2 333	2 299	51	2 350	6,72%	0,73%
Toulaud	1 708	53	1 761	1 727	52	1 779	5,09%	1,02%
Total	33 890	785	34 675	34 193	759	34 952	100,00%	0,80%

*La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune.

2016 emplois sont dénombrés sur le territoire communal.

	Emplois salariés (salarié, pdt et DG de SA, pdt SAS, dirigeant SCOP, gérant minoritaire SARL)	Emplois non salariés (artisan, commerçant, prof libérale, exploitant agricole, EURL, gérant majoritaire SARL)	TOTAL
Administrations et associations	282		282
Services	416	306	722
BTP	107	59	166
Agriculture	32	42	74
Commerce	537	98	635
Industrie	97	40	137
total emplois sur la zone			2016



La commune compte 672 établissements économiques (+11) dont la grande majorité de moins de 6 salariés.

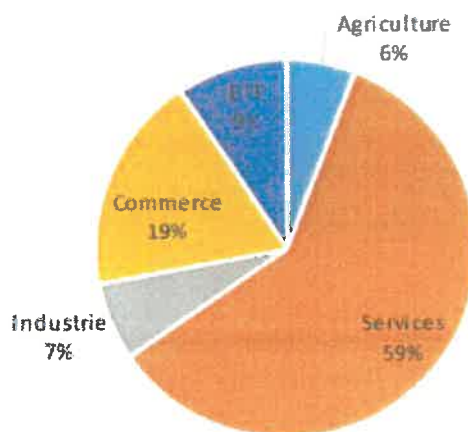
DEN T3 - Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2020

	Nombre	%
Ensemble	672	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	51	7,6
Construction	87	12,9
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	172	25,6
Information et communication	16	2,4
Activités financières et d'assurance	29	4,3
Activités immobilières	30	4,5
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	113	16,8
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	100	14,9
Autres activités de services	74	11,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

REPARTITION DES STRUCTURES PAR TYPE D'ACTIVITES (hors administration publique)

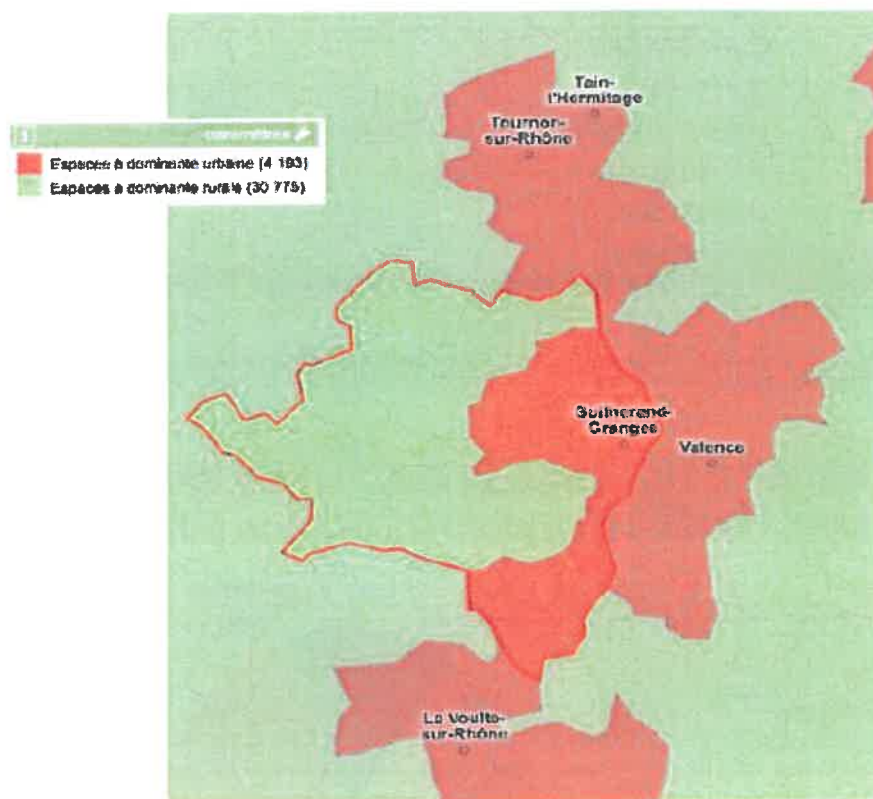


Données compilées à partir du site « societe.com »

Projet de territoire de la CC Rhône Crussol

La communauté de communes a lancé au printemps 2021 l'élaboration d'un projet de territoire dont la version définitive a été présentée le 01 décembre 2022 par le cabinet New Deal.

Le territoire s'équilibre entre communes à dominante rurale et urbaine, avec 6 communes classées dans la catégorie des espaces à dominante urbaine (Saint-Péray, Guilherand-Granges, Soyons, Cornas, Charmes et Saint-Georges Les Bains et 7 communes (Alboussière, Boffres, Champis, Chateaubourg, Saint Romain de Lerps, Saint-Sylvestre et Touloud) classées dans la catégorie des espaces à dominante rurale.

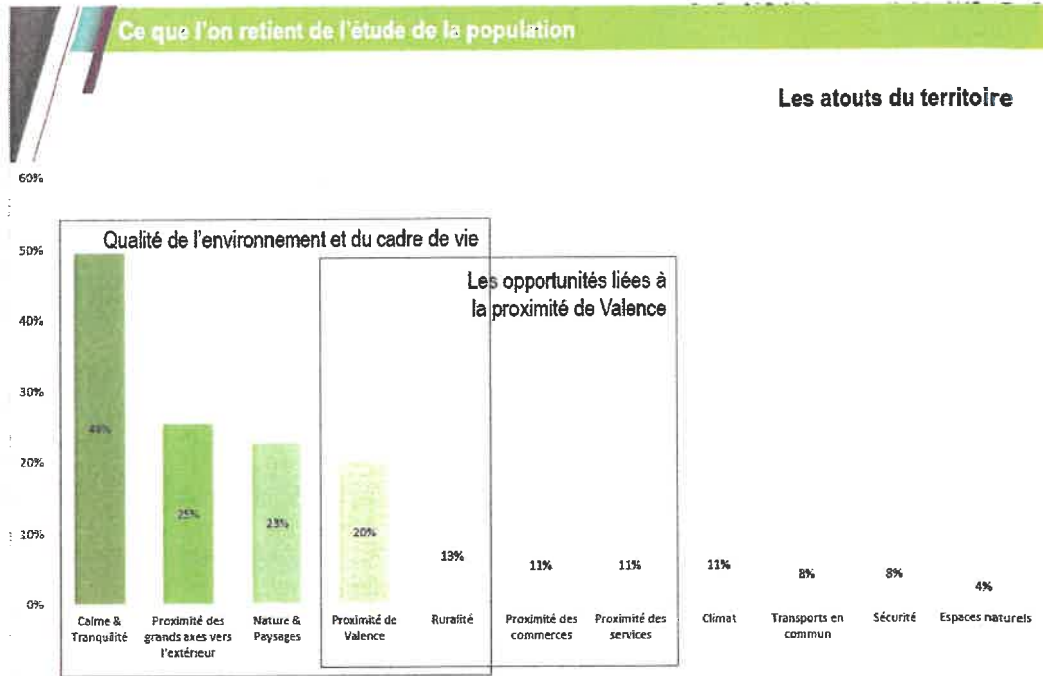


2 communes (Guilherand-Granges et Saint-Péray) concentrent 72% des emplois du territoire et 53% de la population totale du territoire.

Le territoire est confronté à un vieillissement accéléré de sa population et compte de moins en moins d'actifs.

La taille des ménages décroît mais la population reste socialement homogène. On note une dissociation spatiale entre habitat et travail, une consommation foncière soutenue en raison de la construction de logements, une prédominance de la maison individuelle et une forte dépendance à la voiture particulière.

L'étude souligne l'attachement de la population à la qualité de l'environnement et la demande relative à la mobilité.



L'enjeu pour la collectivité est donc de concilier le maintien d'une qualité de vie pérenne et de développer l'attractivité du territoire.

Le projet de territoire : 4 grands enjeux, chapeautés par un axe commun



Appuyer le réajustement climatique et protéger les richesses territoriales du territoire

Organiser le développement du Territoire tout en préservant ses équilibres et ses richesses

2. Préserver l'équilibre social et générationnel du Territoire

3. Renforcer l'équilibre fonctionnel et le niveau de service du Territoire

4. Faire de la CCRC un Territoire de liens

*_*_*_*_*

*_*_*

PARTIE II : ANALYSE BUDGETAIRE 2022

Au-delà de la présentation des orientations budgétaires proprement dites, il s'agit ici d'établir une analyse rétrospective de l'exécution budgétaire 2022 sur la base d'un CA (compte administratif) anticipé.

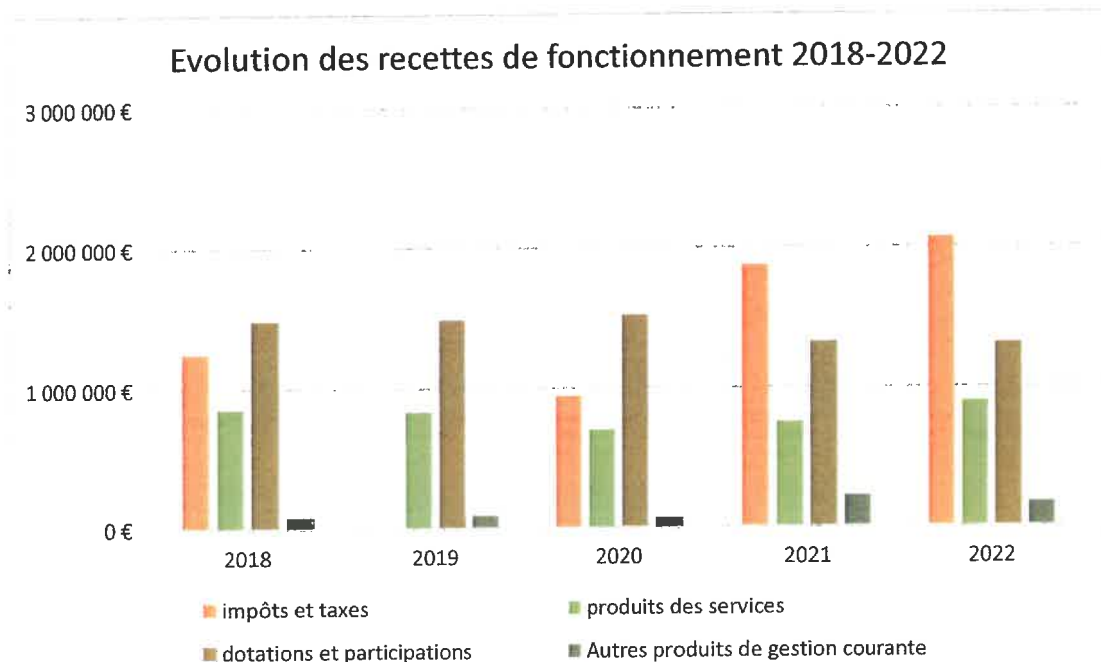
I – LES GRANDES MASSES REELLES DE FONCTIONNEMENT

Le compte administratif 2022 étant quasiment clos, les grandes tendances se dessinent quant à l'exécution du budget 2022.

Au-delà de la crise énergétique, l'inflation de l'ordre de 6% sur l'année 2022 produit des conséquences sur l'ensemble des dépenses des collectivités et affecte leurs résultats.

1 – Les recettes globales de fonctionnement.

L'ensemble des recettes de fonctionnement se réalise à hauteur de 104,10 % et s'élève à 9 938 190 €, soit plus 1.82% principalement en raison des recettes relatives aux produits des services (mission Crèche/Garderies et restauration scolaire) ainsi que des recettes liées au dynamisme du marché immobilier sur le territoire communal (droits de mutation à titre onéreux).



2 – La fiscalité

Conformément à l'engagement de l'équipe municipale, les taux sont inchangés depuis le début du mandat précédent. 2022 marque une année de baisse du taux de taxe foncière, de - 0.6 % baisse rendue possible grâce à la politique de gestion rigoureuse menée par l'équipe municipale et l'ensemble de la collectivité.

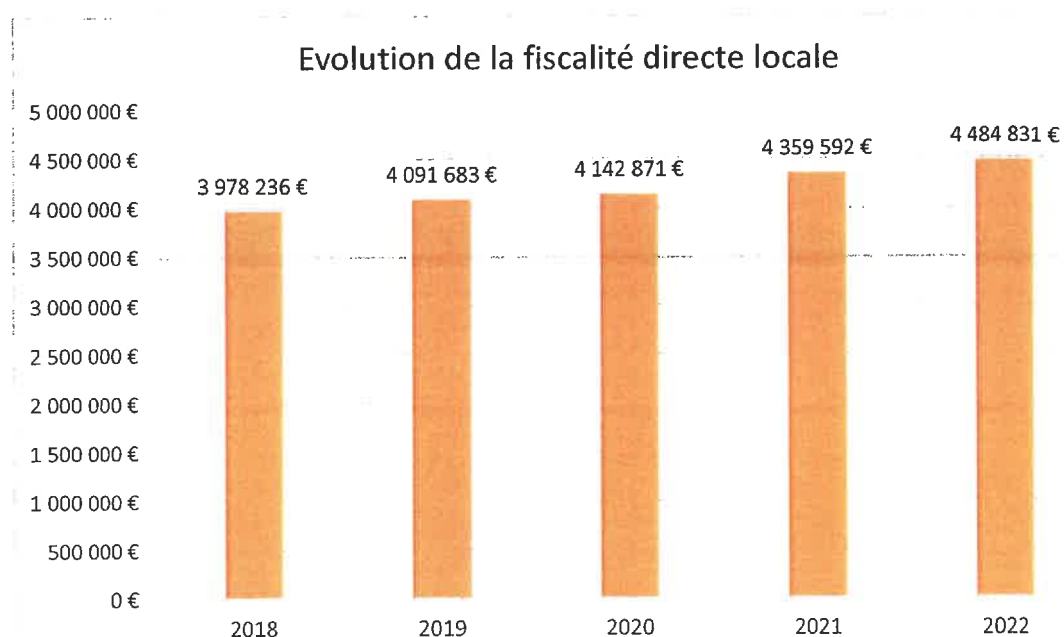
2022 : - 0.6 % sur les taxes foncières

	2018	2019	2020	2021	2022
Taxe d'habitation	18.75	18.75	18.75	-	-
Taxe foncière	22.46	22.46	22.46	41.24	40.99
Taxe foncière non bâti	76.72	76.72	76.72	76.72	76.25

Pour rappel, depuis 2021, le taux communal de la taxe d'habitation ne concerne plus que les résidences secondaires ainsi que les personnes non encore exonérées sur leur résidence principale et qui le seront en 2023.

Le mécanisme de compensation pour les communes se fait grâce au reversement de la part départementale de la Taxe Foncière sur les Propriétés bâties. Dès lors et mécaniquement, le nouveau taux de la TFB communale est la résultante de l'addition du taux communal de la TFB et du taux départemental de cette même taxe. Ce nouveau mode de calcul est transparent pour le contribuable qui ne paye pas d'impôt local complémentaire.

Le total des produits de la fiscalité directe pour l'exercice 2022 se stabilise à 4 485 k€, soit +2.89% par rapport à 2021 (+126k€).

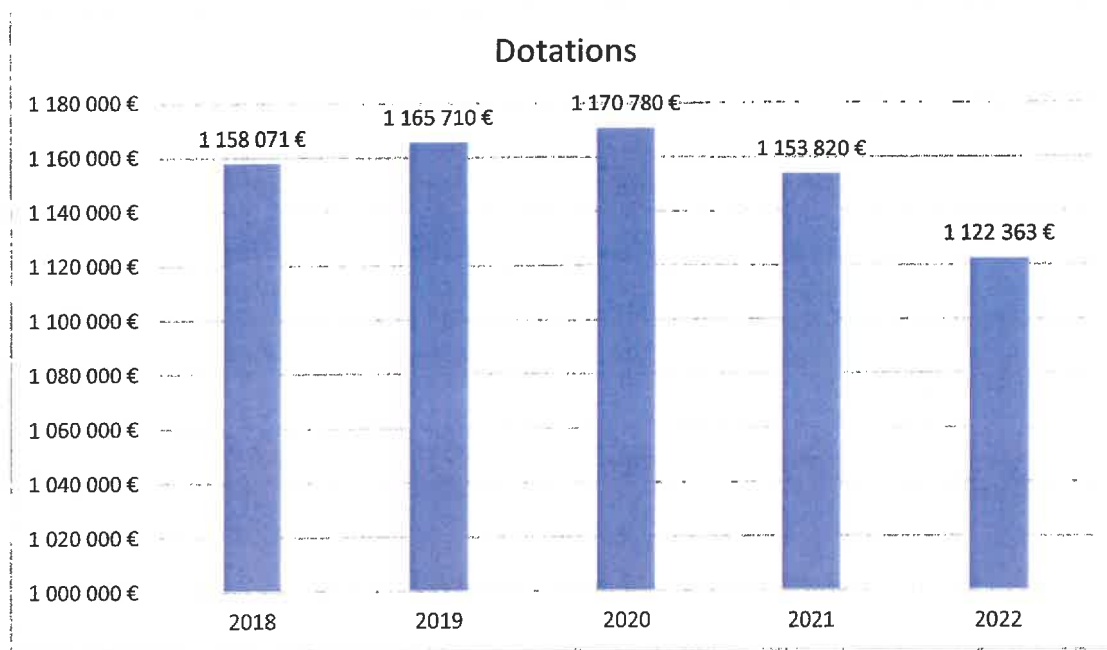


La hausse des recettes liées à la fiscalité directe est due notamment à l'augmentation mécanique des bases fiscales (+3.4% en 2022) malgré la stabilité voire la baisse des taux communaux.

On note également le dynamisme du marché immobilier sur la commune en matière de taxes additionnelles aux droits de mutation soit 456 160 € (460 482€ en 2021 contre 283 908€ en 2020).

3 - Les dotations et fonds divers de l'Etat

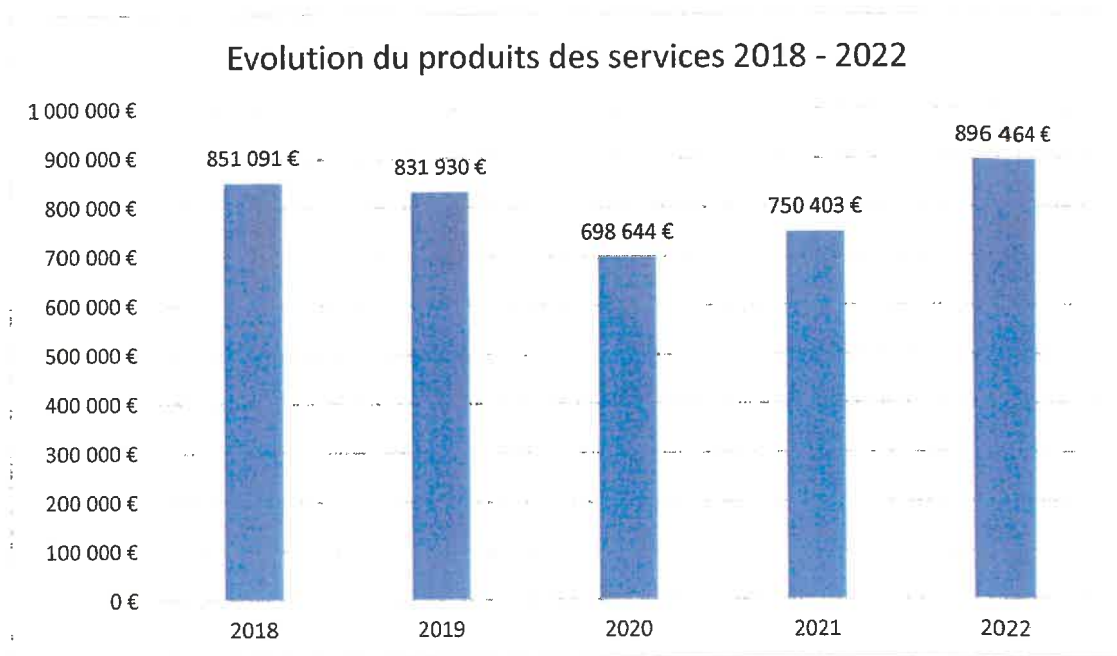
Les dotations de l'Etat s'élèvent à 1 122 363 € sont de nouveau en baisse en 2022 (-31 457 €). Elles restent dans le niveau moyen des dotations accordées après la baisse très sensible opérée entre 2014 et 2017.



A noter que la perte cumulée de DGF depuis 2014 s'élève à 1 907 594 €.

4- Les produits de services

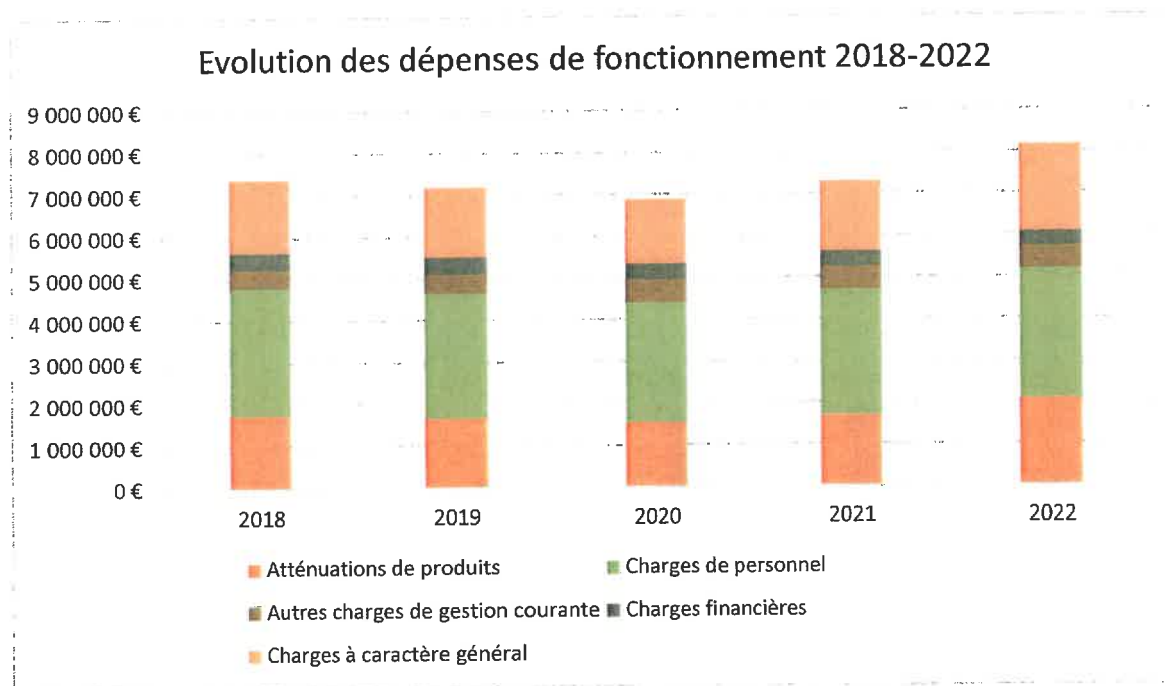
Les produits de services se fixent à 896 484 € en 2022 contre 750 403 € pour 2021, soit une hausse de +19.47% qui s'explique par la réouverture complète des services et prestations de la commune, les recettes relatives au FEA (Formation Emploi Avenir), les locations du CEP après la crise sanitaire.



Ces résultats correspondent à la reprise d'activité des services accueillant du public après 2 années soumises à un contexte de crise sanitaire.

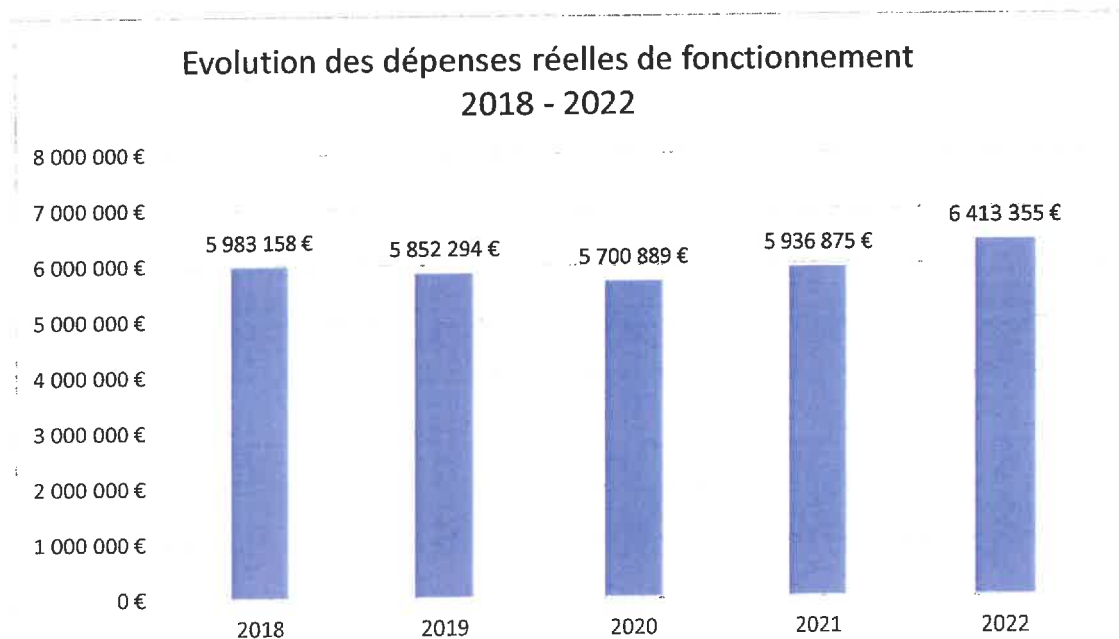
5- Les dépenses de fonctionnement

La maîtrise des dépenses de fonctionnement reste un objectif prioritaire de gestion, ceci afin de permettre de dégager de l'épargne brute et donc de la capacité d'autofinancement.



L'ensemble des dépenses de fonctionnement se réalise à hauteur de 97.70 % et s'élève à 7 243 693 €.

Les dépenses réelles se situent à 6 413 355 €.



Les dépenses réelles de fonctionnement ont baissé de -425k€ en 2018, de -130k€ en 2019 et de -151,4k€ en 2020, soit une réduction sur la période de 31,1% de nombreux services ayant été suspendus durant la crise sanitaire. La reprise économique à compter de 2021 marque également la reprise des dépenses réelles de fonctionnement (+ 236 k€) qui se fixent à 6 413 k€ (+472 k€) pour 2022.

Cette évolution s'explique principalement par l'augmentation des coûts du poste énergie, de l'augmentation du montant des contrats des maintenances (lié en partie au départ d'un agent en charge de la mission et interventions de la société ALTECI) et du coût de la restauration scolaire.

A noter que l'augmentation des dépenses de fonctionnement a été anticipée lors du vote du budget primitif en mars 2022.

6- La masse salariale

Les charges de personnels constituent toujours le premier poste de dépenses de la collectivité en fonctionnement. La maîtrise de leur évolution est donc un enjeu majeur.

En plus de la structure des effectifs, les charges de personnel sont impactées par des mesures légales et gouvernementales qui s'imposent aux collectivités territoriales :

- Les incidences liées au « Glissement Vieillesse Technicité » (GVT) issu du déroulement de la carrière des agents ;
- La revalorisation des grilles indiciaires des fonctionnaires en raison de l'accord PPCR (parcours professionnel carrières et rémunération) ;
- La revalorisation du point d'indice de la fonction publique ;
- Les hausses des cotisations versées à l'IRCANTEC et à la CNRACL ;
- Le coût des assurances liées aux risques professionnels.

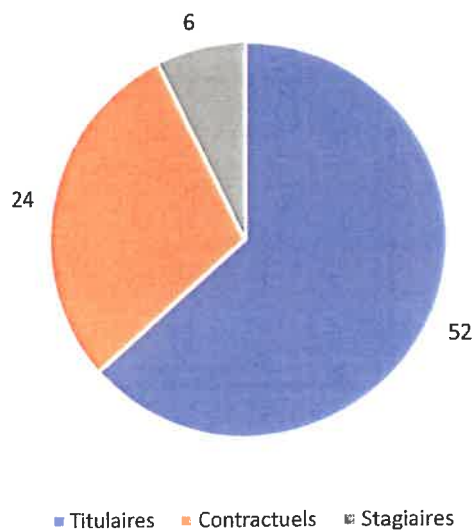
=> Les effectifs

Les effectifs de l'année 2022 sont restés stables. La Ville de Saint-Péray veille toujours à la maîtrise de la masse salariale en étudiant précisément les besoins en cas de départ ou de remplacement.

Au 31 décembre 2022, les effectifs de la Ville sont les suivants :

	Effectif	ETP
Nombre d'agents présents au 31/12/2022	82,00	65,95
dont titulaires	52,00	47,70
dont contractuels	24,00	13,41
dont stagiaires	6,00	4,84
Disponibilités	3,00	2,84
Total postes pourvus + disponibilités	85,00	68,79

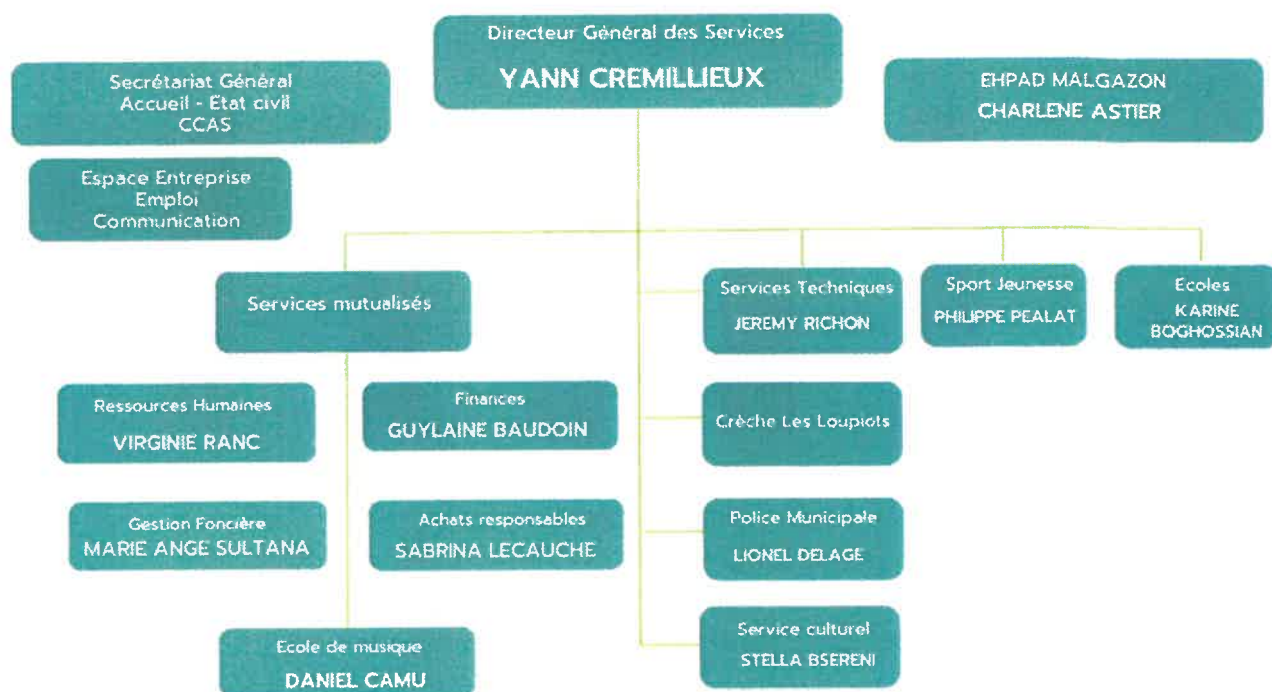
Effectifs au 31/12/2022





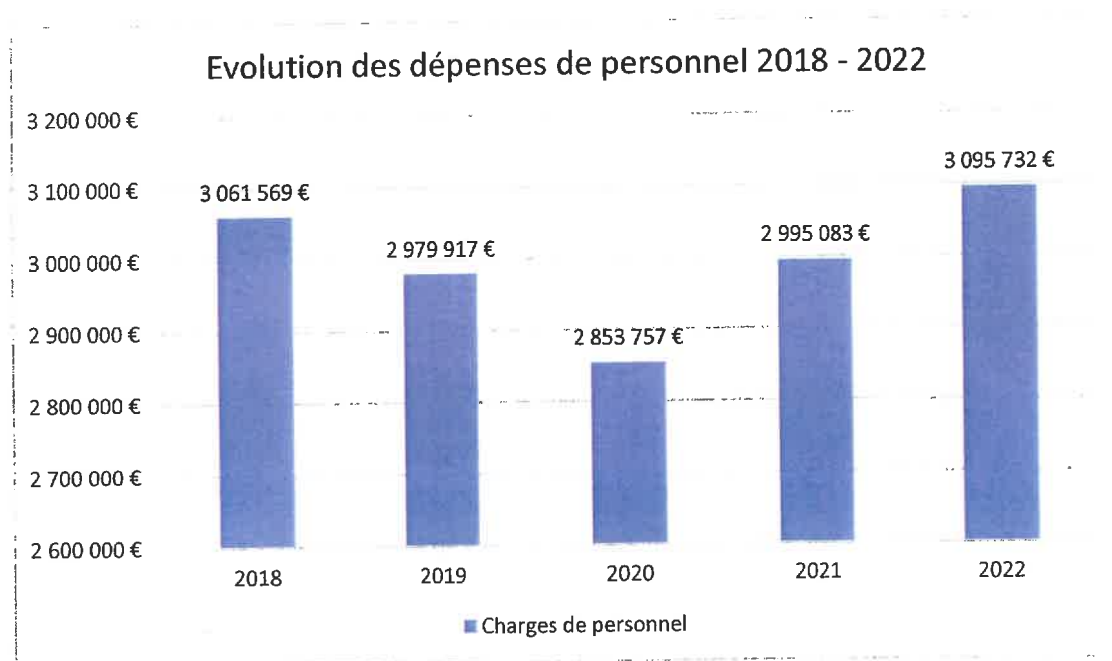
VILLE DE SAINT-PÉRAY

Organigramme des services municipaux



=> Les dépenses de personnel

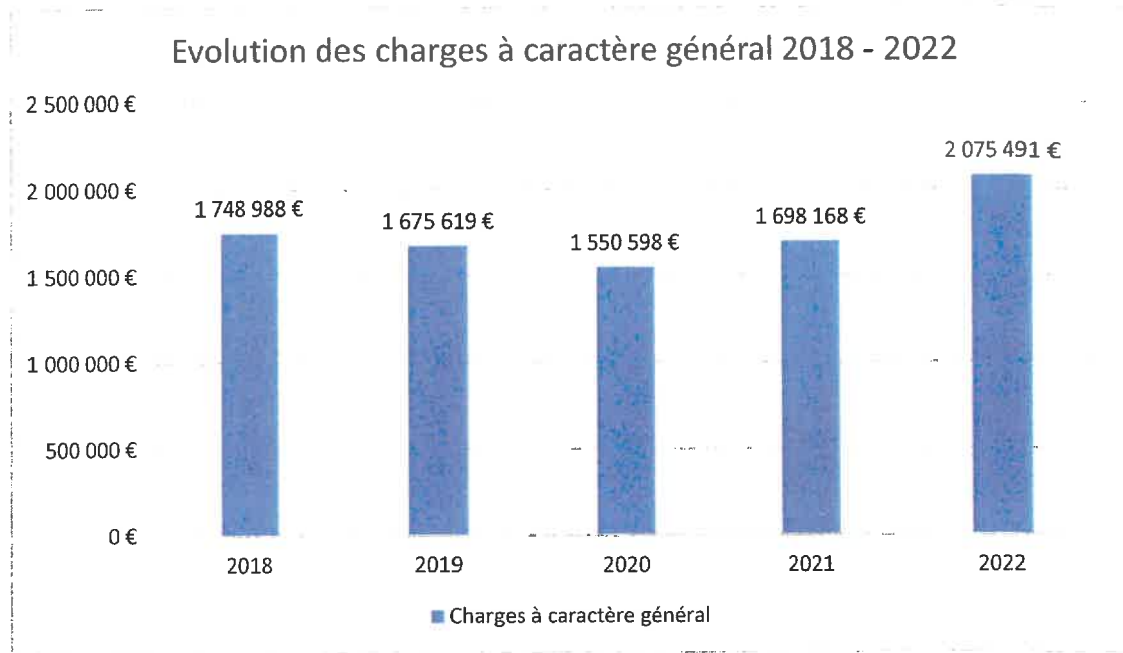
Le travail d'optimisation continue de l'organisation administrative de la collectivité se traduit également par la maîtrise des coûts de masse salariale. Ainsi, entre 2018 et 2022, ce poste a connu une baisse de près de 211 k€, soit - 6.4%.



Par rapport à l'exercice précédent, les coûts de personnels sont en hausse de 3.36% en 2022. Cela souligne, en valeur absolue et après prise en compte du GVT (en moyenne +2% dans la fonction publique) et la revalorisation du point d'indice de 3.5% entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2022 une réelle maîtrise des charges de personnel permise par l'adaptation constante de l'organisation des services.

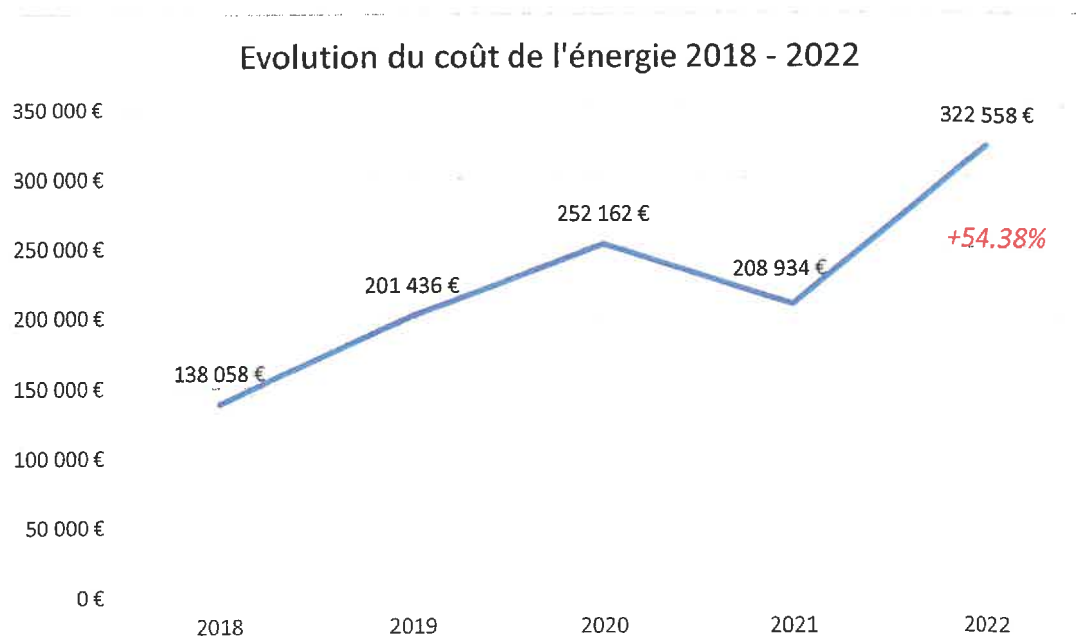
7- Les charges à caractère général

Les charges à « caractère général » affichent cette année une hausse de +22.22% par rapport à 2021. Cette augmentation était prévue au budget primitif avec une inscription de 2 116 805 €.



Malgré les importants efforts de gestion, l'année 2022 a été fortement impactée par la reprise de l'inflation. L'ensemble des postes de dépenses et notamment, la restauration scolaire, les contrats de prestations de services et les maintenances a été touché.

La crise énergétique a amplifié ce phénomène avec plus de 114 000 € supplémentaires par rapport à 2021.

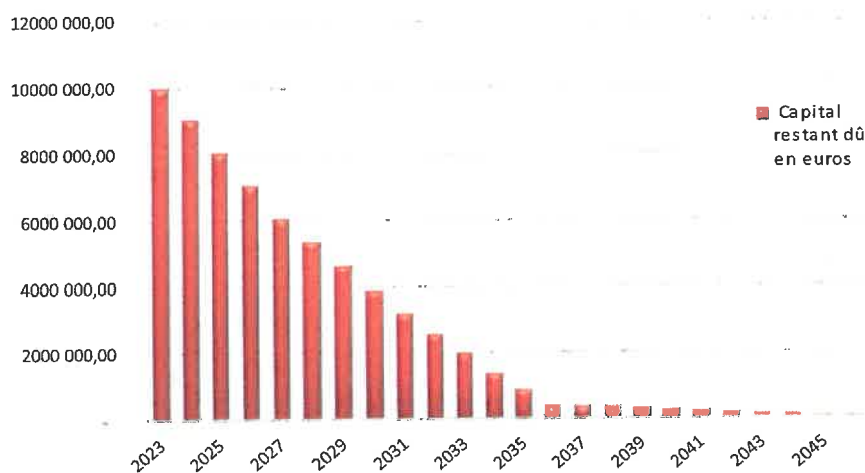


8- La dette de la commune

Les actions entamées en 2014 afin de renégocier et restructurer la dette ainsi que le remboursement anticipé d'un emprunt en 2019 permet à la commune de financer en 2021 un important projet d'acquisition. L'emprunt contracté sur cette même année (950 000€ à un TAEG de 0,62% sur 25 ans) a donc été absorbé sans grever la situation d'endettement de la commune.

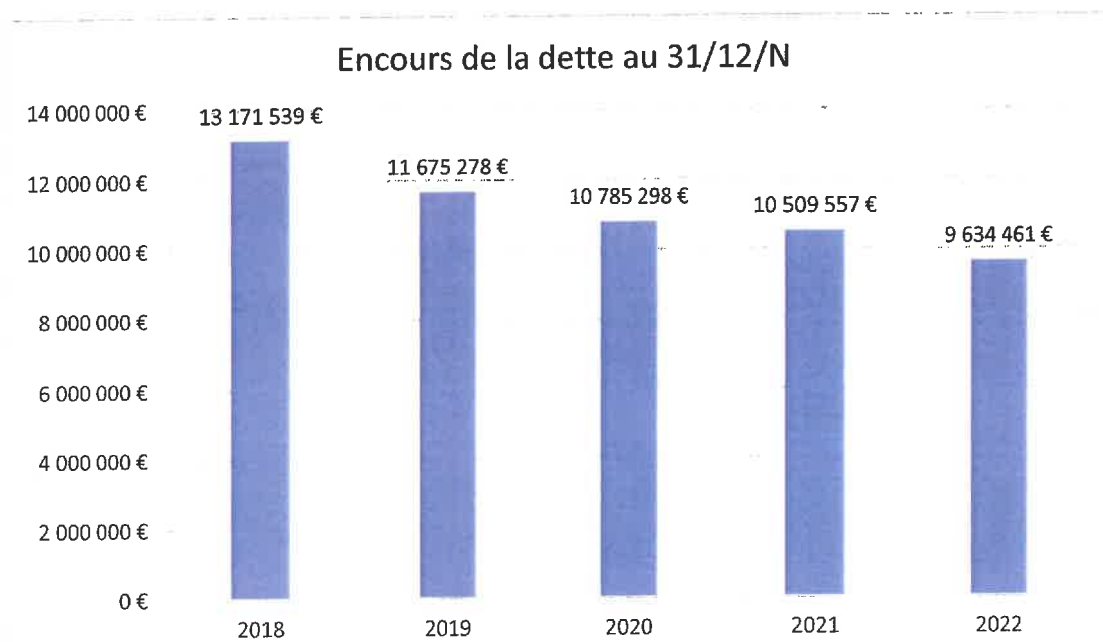
Aucun emprunt n'a été réalisé sur 2022, le programme d'investissement ayant été entièrement autofinancé par la commune.

Extinction naturelle de la dette de la collectivité



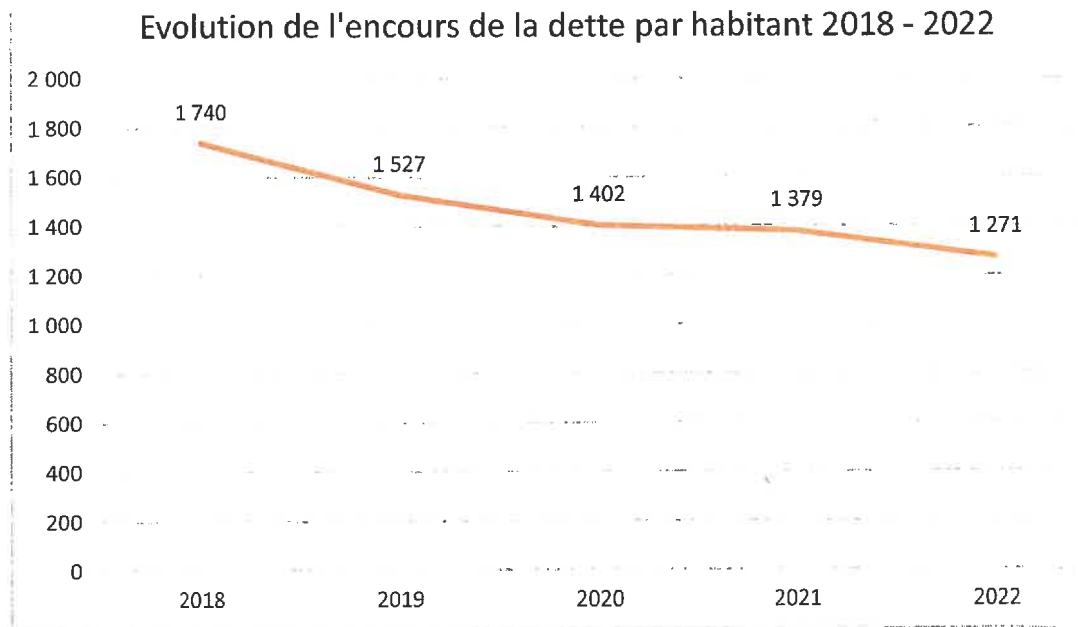
=> Encours et charge de la dette

Ainsi, au 31/12/2022, l'encours de la dette (réf. Compte de gestion) est de 9 634 461 €.

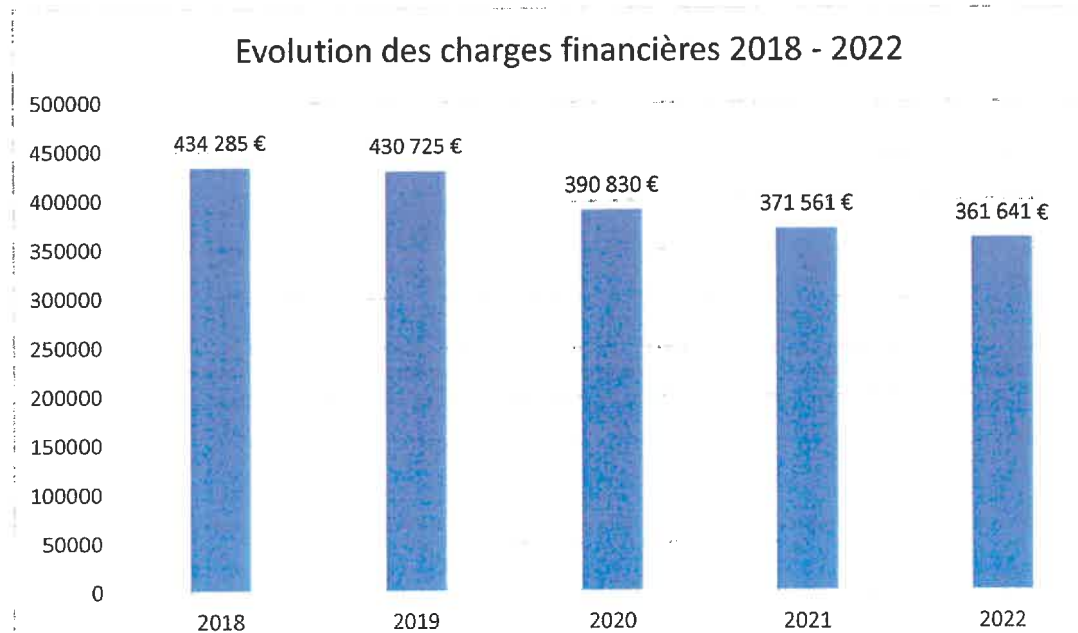


Pour rappel, l'encours de la dette en 2014 s'élevait à 15 301 227 €.

La charge financière de la dette est logiquement maîtrisée et continue de s'alléger. Sans prendre en compte l'aide du fonds de soutien, elle s'établit comme suit :

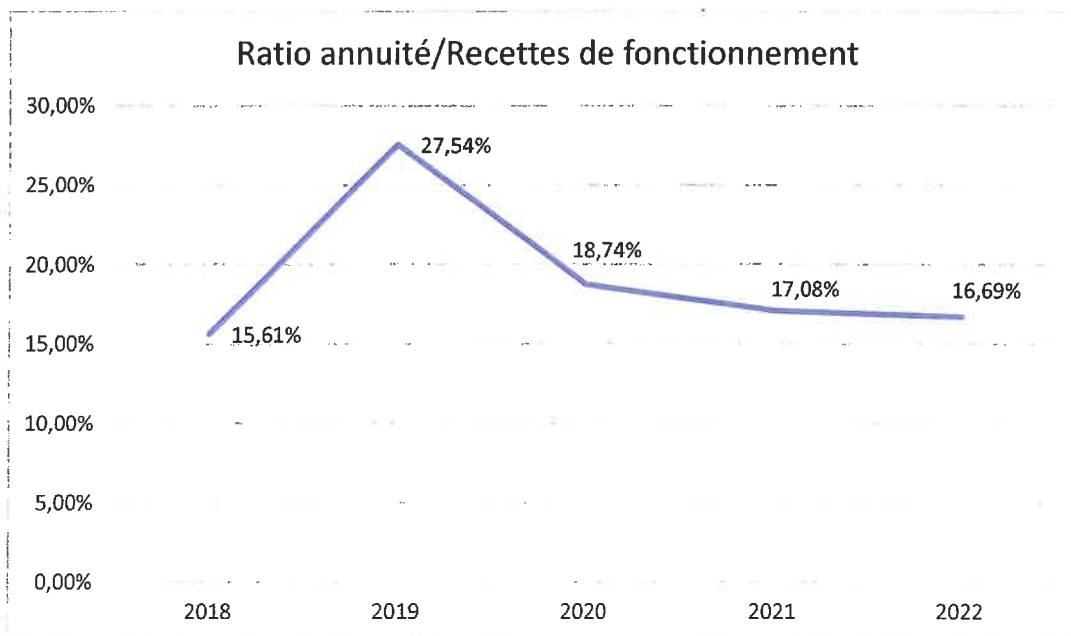
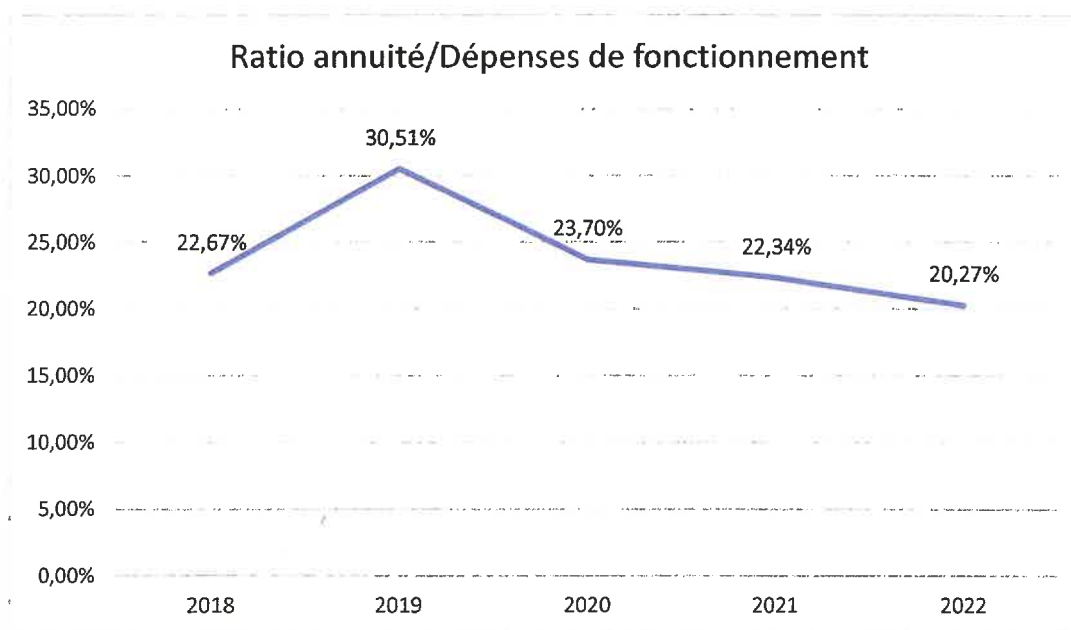


A noter que la dette par habitant s'élevait en 2014 à 2 042 €.



Soulignons qu'à partir de 2015, la charge financière a été divisée de plus de moitié du fait de la renégociation des emprunts à taux variable. Mais elle reste importante avec près de 361 700€ affectés à cette dépense pour 2022.

Le ratio *annuité/dépenses de fonctionnement* est en baisse par rapport à 2021. Pour 2022, la charge de la dette se fixe à 20.27%. Cela signifie que le remboursement des annuités d'emprunt représente plus de 20% des dépenses réelles de fonctionnement.

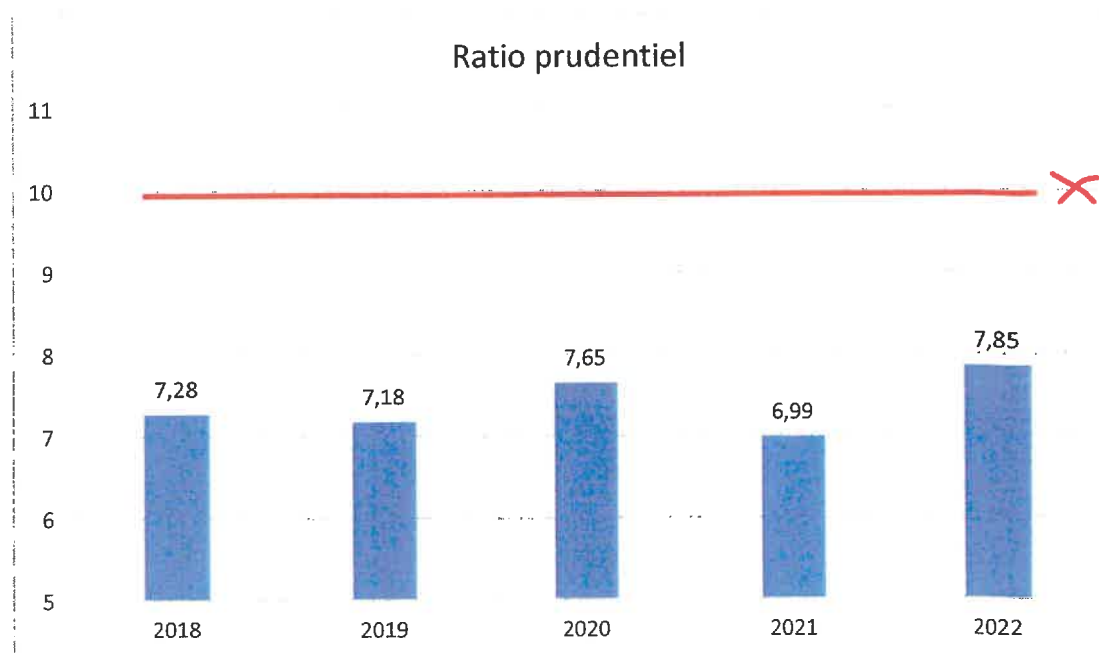


Le ratio *annuité/recettes de fonctionnement* est de nouveau en baisse. Pour 2022, le remboursement des annuités d'emprunt mobilise moins de 17% des recettes réelles de fonctionnement.

Le niveau de cet agrégat est très acceptable au regard de la situation de la Collectivité, il bénéficie d'une part d'un endettement contenu et d'autre part d'une hausse des recettes de fonctionnement cette année.

=> Ratio prudentiel

Depuis 2019, l'instauration pour les collectivités territoriales d'un ratio d'endettement dit « prudentiel » est obligatoire. Il permet de visualiser la capacité de financement de la dette par l'application d'un plafond au ratio d'endettement des collectivités (encours de dette/épargne brute), qui prend en compte le budget principal et les éventuels budgets annexes.

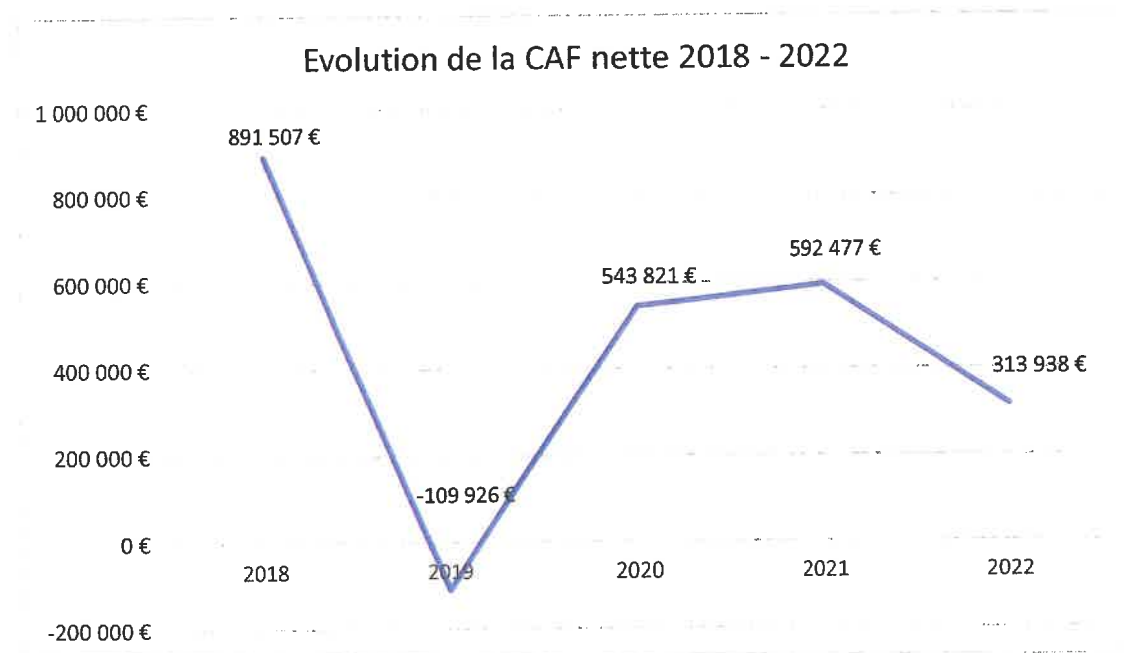


Depuis 2018, le ratio prudentiel de la commune reste stable, en dessous du seuil limite. L'année 2019, avec le remboursement anticipé d'un emprunt, a vu le ratio prudentiel baisser encore pour se situer à 7,18. En 2022, il se situe à 7.85.

Ce taux démontre la stabilisation durable la commune à un niveau éloigné du seuil limite. La stratégie de la collectivité reste de conforter cette orthodoxie budgétaire, de maintenir de l'épargne brute afin de garantir les investissements de demain.

II– LES EPARGNES

Le travail sur la maîtrise des dépenses engagé par l'équipe municipale actuelle permet de limiter les impacts de la hausse généralisée de l'inflation et du pôle énergie en particulier. Malgré tout, la Capacité d'Autofinancement nette devrait diminuer et se situer à +314 000 € environ pour l'exercice 2022. Pour rappel, c'est le remboursement anticipé d'un emprunt à hauteur de 600 000 € qui affecte le résultat de 2019.



Malgré les nombreuses difficultés auxquelles la collectivité doit faire face, elle n'en dégage pas moins un excédent prévisionnel de fonctionnement de l'ordre de 2 594 k€.

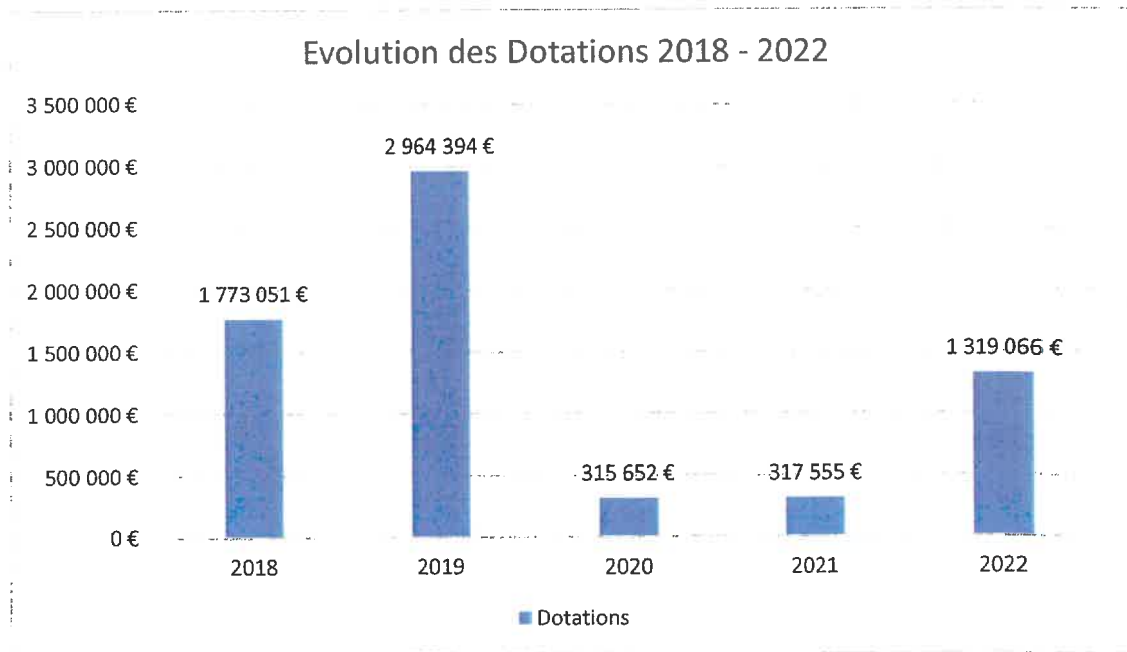
III– LA SECTION D'INVESTISSEMENT

Il est à souligner que, conformément aux engagements de l'équipe municipale, les projets inscrits au budget général qui n'ont pu bénéficier de subvention malgré les demandes émises, n'ont pas été réalisés. Ils pourront faire, selon les cas, l'objet d'une nouvelle réinscription qui sera elle aussi soumise à l'obtention d'une subvention, ce qui explique le taux modéré de réalisation des dépenses et recettes sur l'exercice.

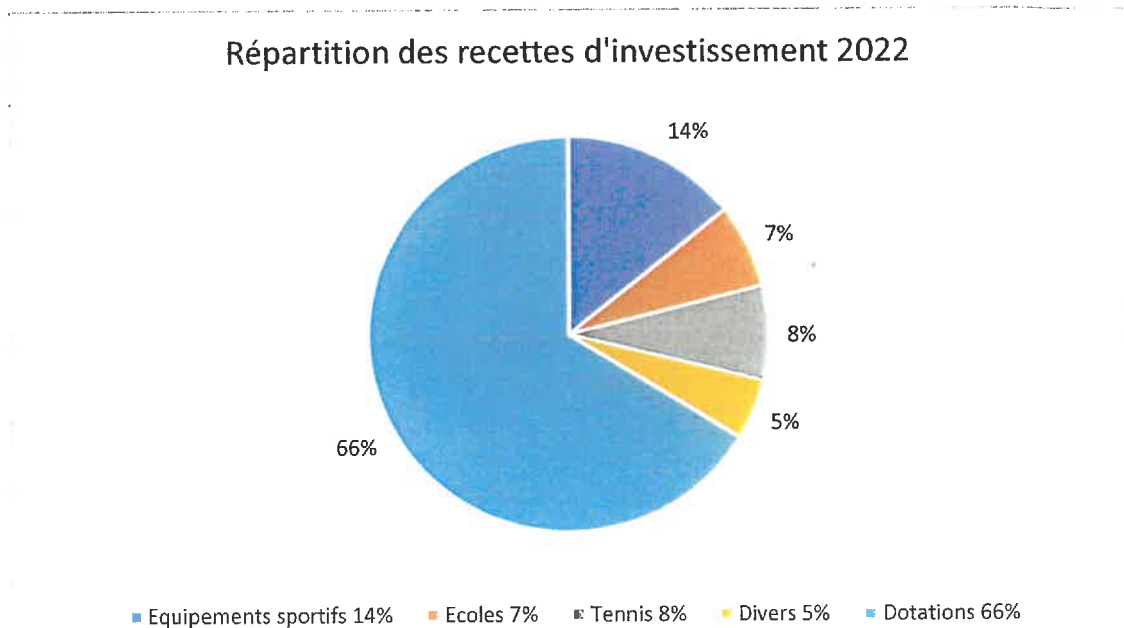
1– Les recettes d'investissement

L'ensemble des recettes d'investissement se réalise à hauteur de 49.73 % soit 3 204 212 €. Les recettes réelles d'investissement se fixent autour de 1,99M€ sur l'exercice.

Les dotations d'investissement se montent cette année à 1 319 066 €. Pour rappel, en 2019, le budget présentait également un excédent de fonctionnement capitalisé en recettes d'investissement, donc inscrits sur ce chapitre.



On peut noter également le dynamisme des taxes d'aménagement perçues sur 2022 en raison du marché immobilier sur le territoire qui s'élèvent à 190 k€ pour 2022 contre 90 k€ en 2021.

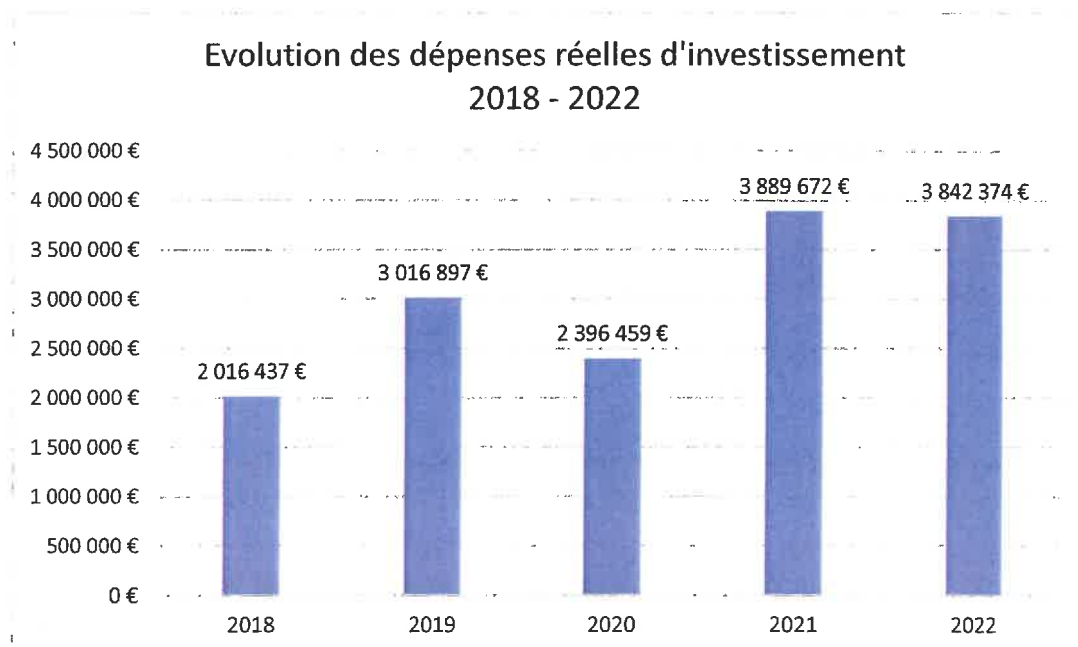


2- Les dépenses d'investissement

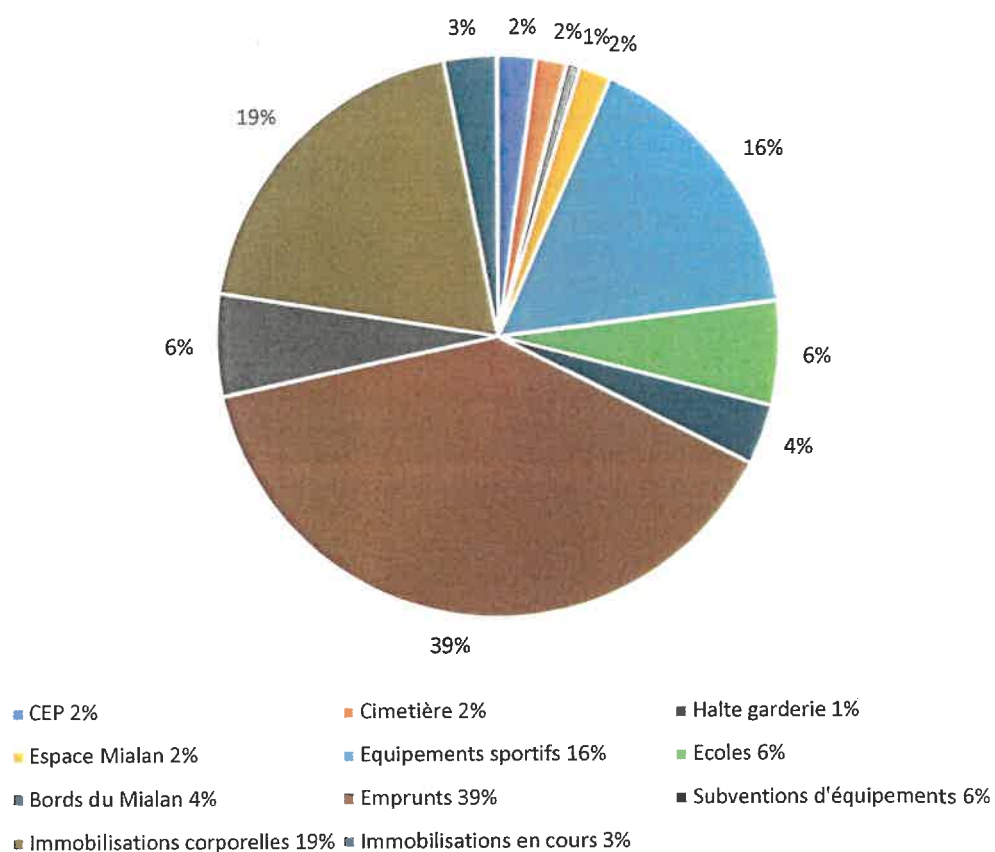
=> Indicateurs

Pour l'exercice 2022, les dépenses totales d'investissement s'élèvent à 4 304 324 €, soit +68.90 % de réalisation.

Les dépenses réelles d'investissement (hors opérations d'ordre) se fixent à 3 842 374 M€, soit logiquement dans la même tendance évolutive que les dépenses totales d'investissement.



Répartition des dépenses d'investissement 2022



On constate toujours que le poids de la dette (remboursement en capital 2022 hors SDE 913 974 €) limite les capacités d'investissement de la commune qui, sans cofinancement, ne peut engager de programme lourd. C'est pourquoi une politique active de partenariat et de recherche de cofinancement est conduite toute l'année par les services municipaux pour permettre la réalisation des objectifs de l'équipe municipale.

Les principales réalisations 2022

Travaux dans les écoles : Garantir pour les enfants, les équipes pédagogiques et les agents de bonnes conditions de travail et d'apprentissage reste une priorité du mandat. Cette année, plus de 150 k€ y ont été consacrés.

Les menuiseries des façades nord des deux groupes scolaires ont également été changées afin de renforcer la lutte contre les déperditions énergétiques.

❖ **Réalisation de la cour Oasis : l'école du Quai :**

Il s'agissait de verdir cet espace et d'avoir une politique offensive sur la gestion et la préservation de la ressource en eau et la désimperméabilisation des sols. Ainsi, outre des ombrières végétalisées, les surfaces ont été revêtues de matériaux drainants en lieu et place du bitume et deux cuves de récupération d'eau de pluie ont été enfouies.



Coût total du projet : 195 000 €HT
Subventions : 117 000 € de l'Agence de l'Eau

Equipements sportifs : Près de 411 k€ ont été consacrés à la création ou l'amélioration des équipements sportifs de la commune, notamment au stade de la Plaine et au gymnase.



Rénovation de la buvette stade de la Plaine
L'extension de la toiture des locaux de convivialité du stade de la Plaine a été finalisée en 2022.

Création d'un bowl le long du Mialan : La ville a été retenue en 2021 dans le cadre d'un appel à projet du Conseil Départemental de l'Ardèche, intitulé « Roulez Jeunesse ». Ainsi, il a été proposé de créer un espace ludique « free-style » pour les vélos et trottinettes en remplacement du skate-park, qui était obsolète. Les études nécessaires à cette nouvelle installation ont été réalisées en 2021. Sa réalisation a eu lieu courant 2022, pour un montant de 250 k€ environ, subventionné à près de 80% par l'Etat, la Région et le Département.

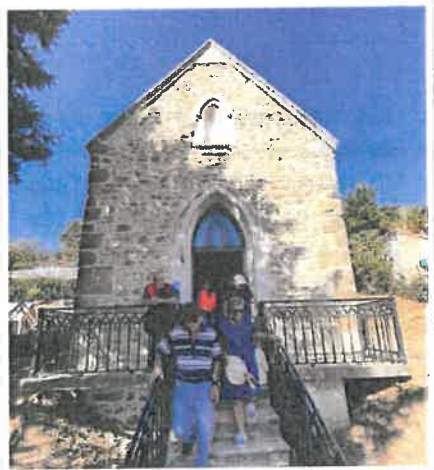


Ancien skatepark reconverti en piste cyclable pour les tout-petits



Inauguration avec le Conseil municipal des Jeunes en mai 2022.

Restauration de la Chapelle du Prieuré



Cette rénovation, réalisée en 2022, a permis de mettre en valeur ce patrimoine historique de la commune, pour un coût de 103 000 €HT subventionné à 80 %.

Le développement durable

➤ Mise en place de composteurs de quartier :

Le compostage partagé consiste à favoriser la gestion domestique et collective du compost dans un quartier, dans une école ou en pied d'immeuble. Cette option diminue par conséquent les quantités de déchets à la charge de la collectivité, les habitants en deviennent responsables.

Au total, 10 composteurs collectifs ont été installés, dans les 2 écoles de la Ville et au Collège, dans 4 résidences (Malgazon, Clos des Ecoliers, Beaugard et Oscar Saint-Prix) et sur 3 espaces publics (Marc Bouvat, Santo Tirso, Jardins familiaux)

Innovants et fonctionnels, les bacs enterrés favorisent le geste de tri et participent à l'amélioration du cadre de vie, par une diminution des nuisances sonores et des perturbations de la circulation, une amélioration de l'accessibilité aux PMR (personnes à mobilité réduite), une résistance aux intempéries et un dégagement des trottoirs.

L'objectif est de développer ces bacs enterrés au rythme d'un site aménagé par année pour un coût prévisionnel de 60 000 €HT.



➤ Travaux sur les voies douces

Afin d'améliorer la sécurité des modes de déplacements doux, la collectivité a souhaité favoriser une politique locale en faveur de la promotion de la marche à pied et de la pratique du vélo ; c'est dans cet objectif que les travaux aux bords du Mialan ont été réalisés avec en particulier le passage sous le pont route de Toulaud : coût des travaux 65 000 €HT subventionnés à 40%.

Ces aménagements participent à l'embellissement et à la sécurisation du cadre de vie Saint-Pérollais.



➤ **Végétalisation des rues :**

Grâce à la participation des habitants, deux rues ont été végétalisées en 2022. Les espaces verts contribuent à l'amélioration du bien-être individuel et collectif des individus.



Rue Jeanne d'Arc



Rue Sœur Dominique

Aire de jeux Marcale : Cette aire de jeux réalisée en 2022 pour un coût de 60 000 €HT était très attendue ; En effet, elle offre pour les enfants de moins de 3 ans un espace adapté et sécurisé.

Par ailleurs, au Parc Chavaran, le jeu en bois a été retiré pour des raisons de sécurité ; l'objectif est de remplacer ce jeu en 2023.

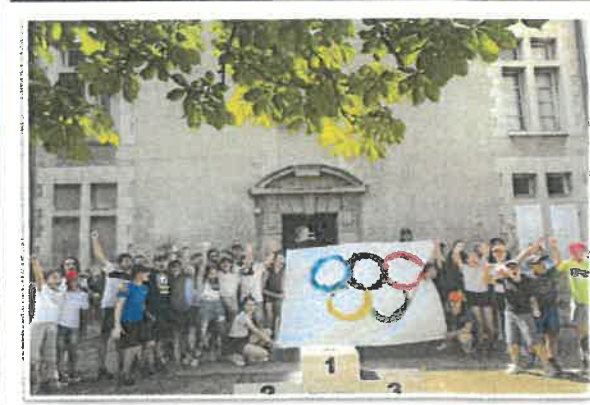


Château de Beauregard : L'étude d'opportunité visant à apporter à la commune une vision prospective des enjeux et des potentialités de ce site a été réalisée. Les conclusions de cette étude permettant d'accompagner la commune dans la définition d'un projet mobilisateur et la déclinaison de la feuille de route en phase avec les ambitions et les moyens mobilisables ont été présentées à l'occasion d'une réunion publique. Cette étude est mise en ligne sur le site de la commune.

Par ailleurs, dans l'attente de la mise en œuvre des projets qui y seront possibles, la municipalité a valorisé ce site emblématique.

Ainsi, le FEA, « Formation Empli Avenir » centre de formation diplômant BPJEPS (éducateurs sportifs), loue depuis début 2022 une partie des locaux annexes du château pour l'installation d'un pôle important de formation.

Le site est également utilisé pour des évènements culturels et festifs.



Travaux communautaires

- **Travaux de voirie structurants** : Réalisés par la Communauté de communes Rhône Crussol, dans le cadre de la compétence voirie, 2022 a permis de terminer la requalification du Chemin de Hongrie et le passage à niveau de la voie ferrée (travaux financés par SNCF réseau).



Les revêtements bi-couches des sections suivantes ont été repris par les agents de la Communauté de communes pour un montant total de 72 k€ : chemin de Roussier, chemin de Lorient, chemin de Dublière, chemin de Vergomas, Impasse des Guêrets.

- **Piscine :**



Des travaux de mise aux normes (préalables aux travaux d'accessibilité) ont été menés pour un montant de plus de 150 k€ : Restauration des filtres à sable, changement de l'armoire électrique qui commande les différentes installations techniques de la piscine, nouvelles pompes.

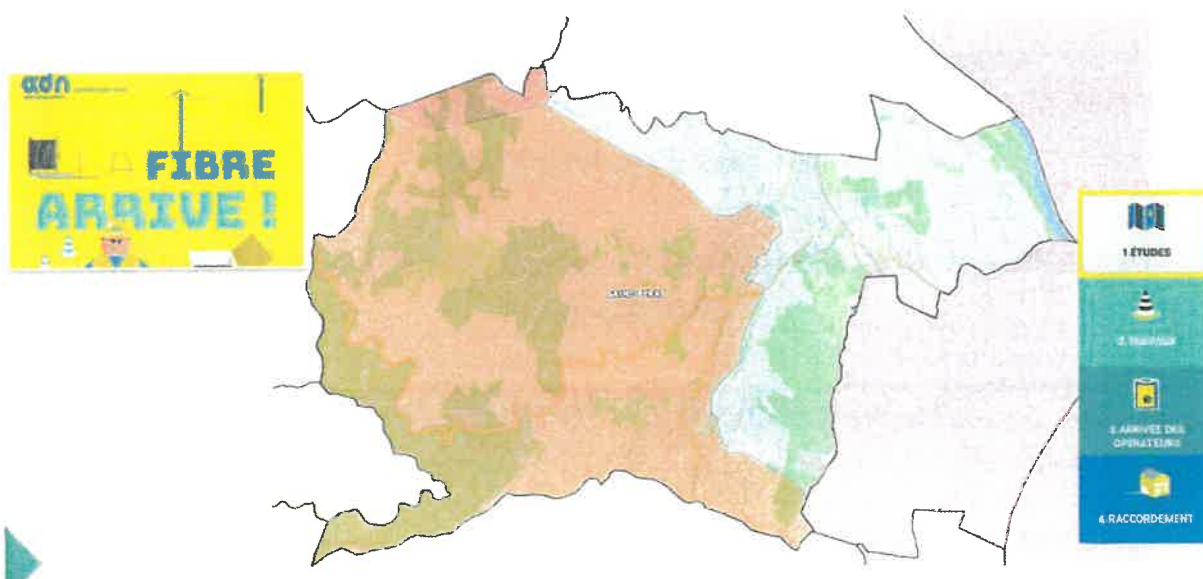
➤ La maison des vins et du tourisme



En fonctionnement depuis mai 2022, ce lieu a pour objectif de promouvoir le territoire de Rhône Crussol mais aussi de permettre un partenariat avec les vignerons et de faire connaître les trois AOC Saint-Péray, Cornas, Saint-Joseph.

Des animations et dégustations sont proposées tout au long de l'année, à l'intérieur comme à l'extérieur.

➤ Déploiement de la fibre optique



La CCRC accompagne et finance (+ de 3.5 M€) le déploiement de la fibre sur son territoire. La commune de Saint-Péray est en cours de déploiement. Quasiment achevé sur la partie verte (commercialisation en cours), il s'achèvera fin 2023 sur la partie restante (orangée).

Les restes à réaliser pour 2023

Les restes à réaliser en **dépenses** inscrits au BP 2022 s'élèvent à 159 674 € et se décomposent notamment de :

Ecoles : 48 753 €
Equipements sportifs : 10 595 €
Crèche : 29 653 €
Cimetière : 21 007 €
Vidéoprotection : 8 414 €
Réseaux : 19 269 €
Divers travaux : 21 983 €.

Les restes à réaliser en **recettes** s'élèvent à 135 657 € et correspondent :

Cessions : 43 000 €
Subventions : 92 657 €.

BILAN 2022

Des objectifs atteints en section de fonctionnement

Un excellent taux de réalisation des recettes

Un excédent important

Des subventions obtenues et un programme d'investissement conséquent

Des engagements pluriannuels respectés

*_*_*_*_*_*

*_*_*

PARTIE III : LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023

Les points forts du budget 2023

- **La commune dans le projet de territoire de la CCRC**
- **Vers une possible nouvelle baisse des taux d'imposition communaux**
- **Continuer la gestion rigoureuse des finances de la ville malgré un contexte économique contraint :**
Enjeu : limiter la hausse des dépenses de fonctionnement pour permettre l'autofinancement des projets d'investissement
- **Poursuivre les investissements pour l'attractivité de Saint-Péray**

I – LA COMMUNE DANS LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA CCRC

Le projet de territoire présenté en décembre 2022 devant l'ensemble des élus du territoire, a permis aux treize communes de la CCRC d'imaginer et d'arrêter ensemble les axes de développement et les questions fondamentales de gestion du territoire intercommunal pour les cinq, dix ou quinze années à venir.

Les questions de la gestion et la protection des ressources et de la biodiversité du territoire, de la mobilité, de l'évolution démographique, du dynamisme économique ou encore de cohésion et solidarité entre les communes membres sont essentielles pour assurer la cohérence territoriale.

Ces réflexions ont abouti à la définition de plusieurs axes d'actions autour des économies d'énergie et du développement, des circuits courts, du développement des énergies renouvelables, de la protection et du renforcement des pièges à gaz carbonique que sont les surfaces agricoles, les forêts et espaces naturels ou encore de l'adaptation au changement climatique et de la qualité de l'air. Les investissements et les politiques de développement de la commune doivent désormais intégrer ces objectifs essentiels.

Saint-Péray, comme l'ensemble des communes, doit donc développer ses projets en répondant à ces axes prioritaires. Au-delà, le lien avec la CCRC est permanent du fait des interventions de la Communauté de communes sur le territoire et des projets communs.

- **Rénovation et entretien de voirie** : La CCRC, à qui la commune a délégué la compétence voirie, intervient régulièrement sur les voiries communales ou d'intérêt communautaire afin d'en assurer l'entretien et parfois la réfection. Pour ce faire, elle dédie annuellement un budget de l'ordre de 250 000€ en investissement (création ou rénovation de voirie) et de 200 000€ en fonctionnement (rénovations légères et entretien courant). Elle mènera aussi à bien, sous la direction des services municipaux, divers travaux de rénovation légère (réfection du revêtement de chemins et routes secondaires).
Travaux 2023 : Programmation en cours.

- **PLUIH** : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui présente les objectifs et les orientations générales en matière urbanistique, économique, social et environnemental a été élaboré et approuvé en 2022. Ce plan vise plusieurs objectifs conciliant la nécessité de faire évoluer le territoire, de le rendre dynamique et attractif tout en souscrivant aux objectifs induits par la recherche d'un développement durable. Le zonage et le règlement correspondants seront définis en 2023.



- **Requalification de la friche Fruitcoop** : Les négociations entre EPORA et le propriétaire du site n'ont pu aboutir en 2022. L'objectif est de finaliser l'acquisition sur l'exercice 2023 afin de libérer des terrains et de favoriser l'installation de nouvelles entreprises.

II – VERS UNE POSSIBLE BAISSÉ DES TAUX D'IMPOSITION COMMUNAUX 2023

Depuis le début du mandat précédent, l'équipe municipale s'est engagée à ne pas augmenter les taux d'imposition locaux, ces derniers étant les plus élevés du territoire.
2022 a été marquée par la baisse du taux communal de Foncier Bati de 0.6%.

La municipalité envisage une nouvelle baisse de la fiscalité locale via le taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFB). La volonté serait de limiter la pression fiscale sur les ménages saint-pérollais au regard de l'évolution des bases attendue à 7.1% pour 2023. Cette décision dépendra des indicateurs économiques en vigueur au moment du vote du budget primitif.

Pour rappel, en 2022, l'augmentation des bases était de 3.4% et le taux de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères sur l'ensemble du territoire intercommunal a été harmonisé à hauteur de 11.01 %.

Taux de la fiscalité locale des communes en 2022 – Territoire CCRC

	TF	TFnB
Alboussière	38.16%	53,26%
Boffres	31.92%	54,67%
Champis	30.66%	50,00%
Charmes	37.69%	97,42%
Chateaubourg	32.42%	81.77%
Cornas	33.39%	77,75%
Guilherand	39.91%	57,78%
St Georges	34.08%	74,15%
St Péray	40.99%	76,25%
St Romain	35.43%	71,38%
St Sylvestre	34%	64,93%
Soyons	36.45%	50.44%
Toulaud	33.03%	59.97%

Pour information afin de situer l'effort financier que représenterait cette baisse de la fiscalité, une baisse de 1% du taux de la TFB correspondrait à une baisse des recettes fiscales de l'ordre de 38 000€ pour la commune.

Il est utile de rappeler que la municipalité a voté une exonération de 50% pendant deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles à usage d'habitation, additions de construction, reconstructions et conversions de bâtiments ruraux en logements. De même, il a été voté une exonération de 50% de la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de 3 ans, pour les logements achevés avant le 1er janvier 1989 engageant des travaux de rénovation énergétique d'un montant minimal de 10 000€ (ou 15 000€ sur trois ans).

III – POURSUIVRE LA GESTION RIGOUREUSE DES FINANCES DE LA VILLE

1- Maintenir une gestion rigoureuse du budget communal

Le BP 2023 s'axera sur une maîtrise des charges à caractère général mais devra anticiper une nouvelle augmentation du poste énergie.

Les dépenses de personnel, devront compter une année pleine de revalorisation du point d'indice de la fonction publique et devraient s'établir à 3 180 000€. Les charges financières resteront maîtrisées avec des intérêts de la dette inférieurs à ceux de l'année dernière.

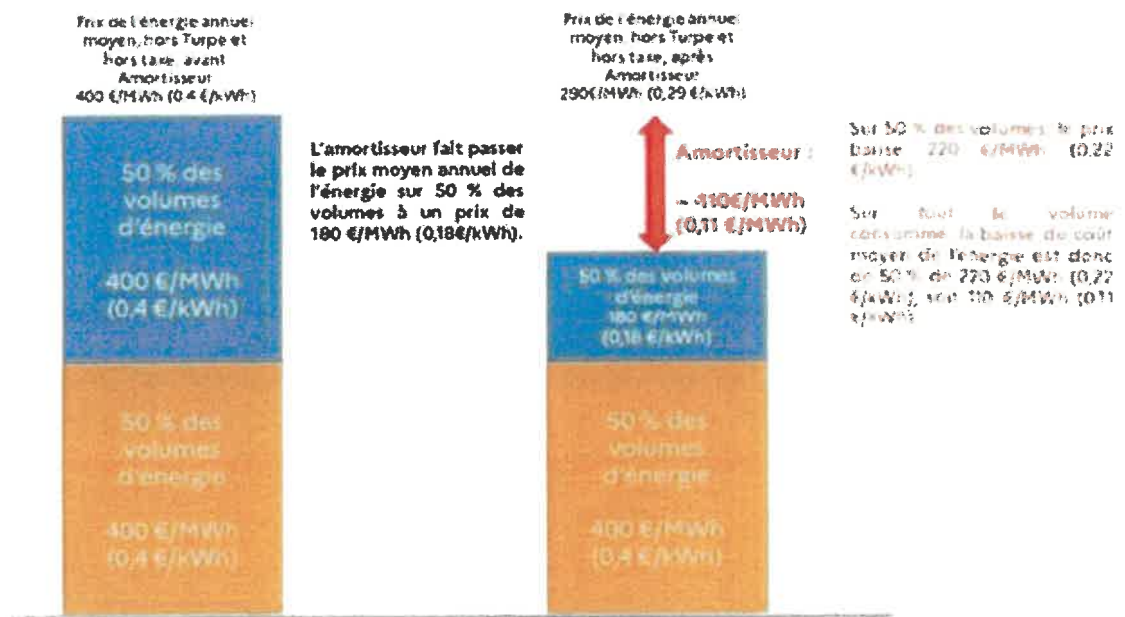
En outre, la volonté politique est de consolider les subventions aux associations sportives et culturelles.

La maîtrise des charges de fonctionnement reste une nécessité pour la collectivité. Les prévisions budgétaires vont être travaillées dans un contexte incertain sur les charges mais également sur les recettes et sur fond de sobriété obligatoire des services publics.

Le cadrage budgétaire adressé aux services pose le principe de l'intégration de l'impact de l'inflation. Cette dernière devrait se situer entre 5% et 6% en 2023, selon les diverses prévisions disponibles.

Le gouvernement a instauré un dispositif complémentaire afin d'accompagner les entreprises et les collectivités locales face aux hausses des prix de l'électricité (hors coûts d'acheminement et hors taxes). Entré en vigueur au 1er janvier 2023, l'amortisseur électrique est prévu jusqu'au 31 décembre 2023. Il concerne les contrats signés en 2022 et en 2023 dans le but d'alléger les charges énergétiques des consommateurs. Ce dispositif se traduit directement par une réduction du montant des factures par les fournisseurs d'électricité.

Le dispositif prend effet à partir du moment où une collectivité paye plus de 180 € le MWh ; l'État prend désormais en charge la moitié du prix de l'électricité qui dépasse ce seuil, dans la limite d'un plafond d'aide unitaire de la part énergie du contrat à 500€/MWh et dans la limite d'un plafond en prix unitaire de 320 € d'aide.



Crédits : Ministère de la Transition écologique

L'attestation d'éligibilité au dispositif a été transmise aux fournisseurs de la commune.

Evolutions des dépenses courantes de fonctionnement
--

Dans un souci d'atteinte des objectifs fixés, les dépenses courantes de fonctionnement seront reconduites soit à l'identique soit en tenant compte de l'inflation sur certains postes.

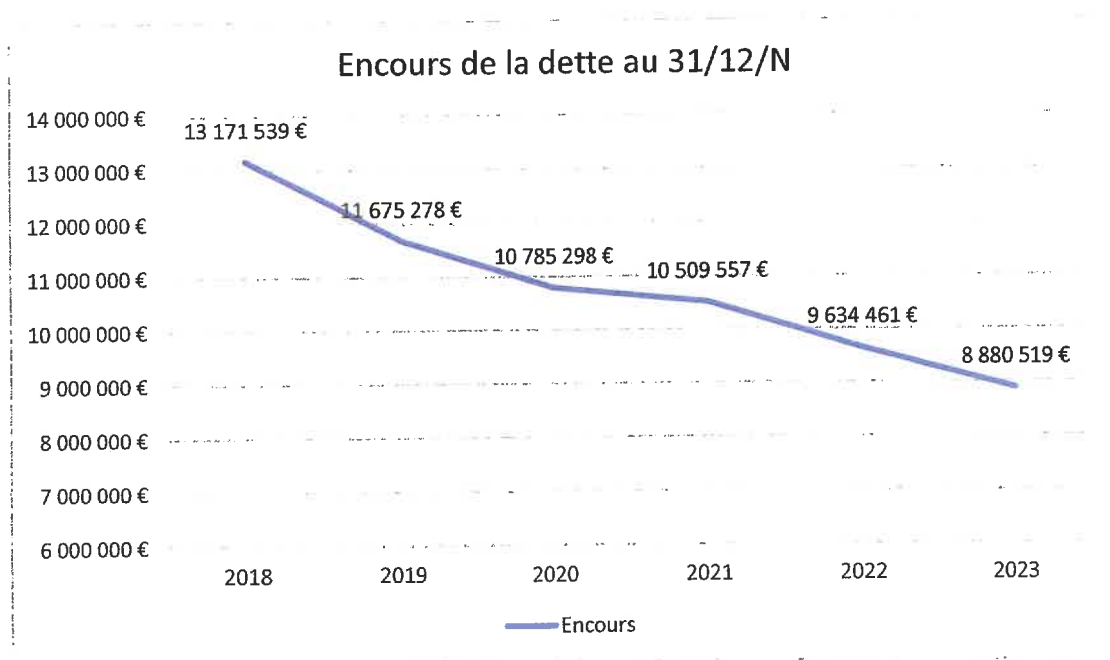
CHAPITRE	INTITULE	CA 2022	PREVISION 2023
011	Charges à caractère général	Les plus gros postes concernent l'énergie, la restauration scolaire, les petits équipements et travaux en régie et enfin les maintenances. Certains ont été affectés par des hausses importantes (maintenance Dalkia chaufferies).	Il est anticipé une hausse de nouveau importante de l'inflation à contrebalancer par une maîtrise accrue des dépenses.
012	Charges de personnel	Masses salariale contenue : + 3.36 % d'évolution malgré les contraintes (point d'indice, GVT)	Les dépenses progresseront pour tenir compte du GVT, de l'impact du point d'indice sur une année pleine ainsi que du transfert des coûts des services mutualisés DG + RH + Finances.
014	Atténuation de produits	Ce chapitre comporte l'attribution de compensation, le FPIC et potentiellement le reversement au titre de la SRU. Comme chaque année depuis que la commune est contributrice, le FPIC est en augmentation	Il sera déduit les dépenses versées en N-2. Une nouvelle hausse sera anticipée.
65	Autres charges de gestion courante	*Le chapitre regroupe les indemnités des élus et les subventions versées. Maintien des subventions sur 2022 au niveau de 2021	Diminution du chapitre par transfert des mutualisations de services. Maintien du soutien au monde associatif
66	Charges financières	De 372 k€ en 2021, à 362 k€ en 2022	le montant de la charge financière en fonctionnement devrait encore diminuer

Evolution des recettes de fonctionnement :

CHAPITRE	INTITULE	CA 2022	PREVISION 2023
013	Atténuations de charges	Il s'agit des remboursements de personnel absent (maladie)	La même somme sera inscrite au BP 2023 soit 10 000 €
70	Produits des services	Ce chapitre assez hétéroclite regroupe tous les produits des services (Ecole de musique, cantine, garderie, centre de loisirs, remboursement des interventions sur les bâtiments CCRC, etc.).	Les inscriptions budgétaires 2023 seront adossées à celles d'une année normale.
73	Impôts et taxes	Le chapitre regroupe les produits fiscaux, la taxe additionnelle aux droits de mutation et diverses taxes. Augmentation des bases de TF : 3.4% Baisse des taux communaux : 0.6 %	Les bases de la fiscalité, au vu des règles en vigueur et de l'inflation constatée devraient augmenter de 7.1% (sauf locaux professionnels). Il sera étudié la possibilité d'une nouvelle baisse du taux de la taxe foncière bâtie
74	Dotations et participations	En ce qui concerne les dotations de l'Etat , elles sont globalement conformes aux prévisions Ce chapitre englobe aussi les compensations de l'Etat, diverses dotations.	Les prévisions 2023 seront équivalentes à celles de 2022.
75	Autres produits de gestion courante	Ce chapitre correspond principalement à des loyers.	Reconduction des mêmes recettes
76	Produits financiers	Aide du fonds de soutien soit 39 k€	Reconduite en 2023

2 Maîtriser le désendettement de la commune

L'encours de la dette au 31/12/2022 est de 9 634 k€, avec un remboursement de capital prévu de 947K€ et une aide du fonds de soutien de 193 k€. Le désendettement de la commune reste donc une priorité afin de permettre de retrouver des marges de manœuvre en investissement. Aucun emprunt ne sera contracté sur cet exercice budgétaire.



IV – POURSUIVRE LES INVESTISSEMENTS POUR L'ATTRACTIVITE DE SAINT-PÉRAY

La logique d'investissement de la commune reste pluriannuelle. Les projets déjà engagés en 2022 seront poursuivis tout en programmant de nouveaux investissements pour 2023.

Les cofinancements seront bien évidemment systématiquement recherchés afin d'optimiser les restes à charge pour la ville.

1- Poursuivre les investissements 2022

- **Travaux dans les écoles** : Après un mandat de remise à niveau des bâtiments scolaires, la municipalité continuera d'axer ses efforts dans ce domaine qui reste une priorité avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique des groupes scolaires de la ville.
- En outre, le projet de **Végétalisation de la cour de l'école des Brémondrières dit Oasis** qui n'a pu être réalisé faute de l'obtention de subvention reste d'actualité. La réponse de l'Agence de l'eau est attendue.
- **Equipements sportifs** : La rénovation du stade Paul Etienne, notamment au travers de la pose d'une pelouse synthétique n'a pas été réalisée en 2022, les subventions n'ayant pas été obtenues. Ce programme sera reconduit en 2023.



- **Mobilités douces** : Les études et travaux sur la voie douce jusqu'au Rhône, en lien avec la CCRC, vont être poursuivies. Par ailleurs, les travaux le long de la RD533 visant à créer une liaison douce entre le chemin du mois de Mai et le chemin de Gachet vont être réalisés.

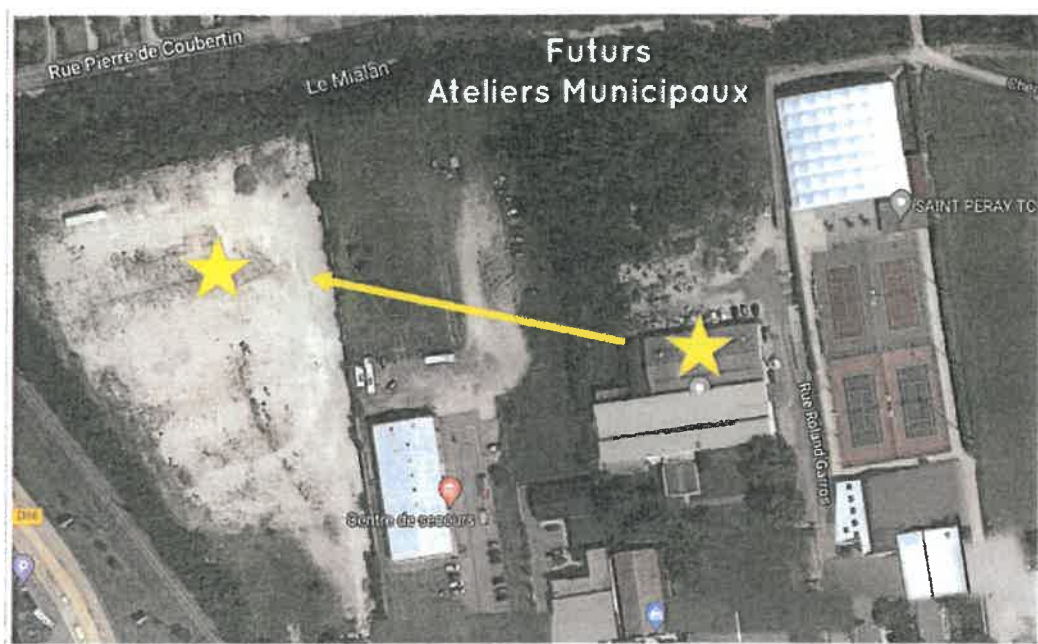
Enfin, la rénovation de la rue Pierre de Coubertin et Gross Umstadt en lien avec le Plan Vélo Intercommunal de Valence Romans Mobilités est également programmée.



2- Des projets structurants dans une logique pluriannuelle 2023-2024

- **Ateliers municipaux** : Les locaux abritant les équipes techniques sont actuellement situés dans un bâtiment loué par la commune. Ils ne répondent plus aux besoins actuels ni aux objectifs de la commune en termes de consommation énergétique. Depuis plusieurs années, la municipalité cherche à créer les opportunités foncières et économiques permettant de construire des ateliers municipaux sur la commune.

Ce bâtiment se voudra fonctionnel, économe et permettant la production d'énergie renouvelable, mais aussi offrant des conditions de travail améliorées pour les équipes techniques (bureaux adaptés, espaces de stockage et de maintenance, locaux de convivialité...). Le lancement des études préalables nécessaires à sa réalisation (définition des besoins et du programme, estimation des coûts, recherche de cofinancements éventuels) s'amorcera sur l'exercice 2023.



- **Requalification du site de la Trésorerie/Salle des Fêtes** : Suite à la réforme du réseau des Finances Publiques par l'Etat, la Trésorerie a fermé ses locaux mi-2022. La municipalité a souhaité profiter de cette opportunité pour procéder à la requalification de ce site ainsi que de celui de la salle des fêtes. Des réflexions ont été lancées en 2022 afin de proposer un quartier réaménagé dans le respect des riverains et des fonctionnalités actuelles. Un projet a été retenu lors du Conseil municipal de décembre. Il prévoit d'accueillir au rez-de-chaussée médecins et professionnels de santé, et crée 15 logements. Cette construction permettra de requalifier le quartier.



- **Solarisation des toitures d'écoles** : Dans le cadre de son projet de territoire et de son PCAET, la CCRC coordonne un projet communautaire de solarisation des toitures des écoles publiques. La pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures ainsi mises à disposition permet de produire de l'énergie renouvelable sur le territoire. Les recettes induites par la vente de l'énergie produite seront affectées à la réalisation d'actions pédagogiques dans les écoles en faveur du développement durable.

3- Des actions qui contribuent à l'amélioration de l'offre de services et à la qualité de vie

- **Solidarités** : Dans le cadre du CCAS, même si cela ne relève pas directement du budget communal, notons que la Résidence Malgazon fait l'objet d'importants travaux de rénovation commencés en 2022 et qui concernent notamment la rénovation des huisseries afin d'améliorer l'isolation du bâtiment, la réfection du patio ainsi que du sas d'entrée avec la création d'une porte automatique. La mise aux normes de l'ensemble des appartements des résidents sur le modèle de l'espace témoin ainsi que la création d'un ascenseur supplémentaire sont programmées pour l'année 2023. Le coût total de ces travaux s'élève à 2M€, entièrement financés par le propriétaire des bâtiments.
- **Action culturelle** : La dynamisation de la vie culturelle de la commune reste une priorité de l'équipe municipale. La municipalité maintient son objectif annuel quant aux évènements qui doivent pouvoir s'adresser à l'ensemble des habitants. Le point d'orgue de la saison culturelle reste bien évidemment la fête des vins et du jumelage, mais l'offre culturelle et événementielle reste diversifiée en proposant des pièces de théâtre, des spectacles d'humoriste, de la magie, des évènements autour de la nature, de la féerie de Noël, etc... Près de 150 000€ sont consacrés chaque année à cette politique.
- **Soutien économique** : Cette année encore, la commune va faire perdurer son système de soutien à l'activité économique en aidant les TPE (Très Petites Entreprises) du centre-ville dans leurs investissements (création d'activité ou modernisation). Une enveloppe de 45 000€ est attribuée à cette aide. La dynamique en faveur de l'économie de proximité sera poursuivie par une politique incitative à consommer local.
- **Création d'une antenne France Alzheimer** : Des locaux seront mis à disposition de l'association et des actions seront mises en place.



4- Mettre en œuvre des budgets spécifiques pour des actions ciblées :

- **Conseil Municipal des Jeunes** : Depuis l'installation du conseil municipal des jeunes en décembre 2021, le CMJ a pu mener concrètement des actions grâce à un budget spécifiquement alloué. Il en sera de même sur 2023.

- **Budget participatif** : Initialement évoqué sur l'exercice 2022, ce dispositif sera mis en place sur la commune à partir de 2023. Il permet au citoyen non élu de participer activement et d'être associé à certaines décisions budgétaires ou de réalisation d'investissement sur le territoire. Un budget spécifique sera ainsi consacré à un ou plusieurs projets qui seront décidés par les habitants en fonction d'une charte éditée par la commune.



- **Projet de coopération internationale avec la ville de MENJEZ (Liban)** : la ville de Saint-Péray a initié un rapprochement avec la ville de Menjez, au Liban, afin de développer une action de coopération internationale. Afin de définir les possibilités de coopération entre nos deux communes, l'Etat a débloqué une subvention qui a permis de couvrir l'intégralité des frais d'ingénierie et de rencontre des deux délégations. Après le déplacement d'une délégation saint-pérollaise à Menjez en novembre 2021, une délégation libanaise a été reçue à Saint-Péray en février 2022.
L'objectif global du programme est d'élaborer un partenariat entre les deux collectivités permettant de formaliser les axes de coopération dans lesquels les deux collectivités ont à transmettre et à apprendre de leurs expériences respectives.

Le Plan pluri annuel d'investissement permet de pré-programmer les investissements jusqu'à la fin du mandat ; les dépenses comme les recettes sont prévisionnelles et peuvent évoluer.

PLAN PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT

(Phasage des investissements)

Projet	2023	2024	2025	2026
Ateliers municipaux	200 000	800 000	200 000	
Vidéoprotection	20 000	20 000		
Travaux divers Bâtiments/Isolation	100 000	150 000	150 000	50 000
Ecoles (performance énergétique des batiments+cour Oasis)	350 000	350 000	250 000	250 000
Voies douces	100 000	100 000		
Points propres (bacs enterrés)	60 000	60 000	60 000	60 000
Aménagements urbains	80 000	80 000		
Enveloppe investissement courant	200 000	200 000	200 000	200 000
Subventions d'équipements versées	100 000	100 000	100 000	100 000
Terrain synthétique	500 000	500 000		
TOTAL DEPENSES D'EQUIPEMENT	1 710 000	2 360 000	960 000	660 000

Projet	2023	2024	2025	2026
Ateliers municipaux	132 000	530 000	132 000	
Vidéoprotection	13 000	13 000		
Travaux divers batiments	66 400	99 200	99 200	32 800
Ecoles	232 000	232 000	166 400	166 400
Voies douces	66 400	66 400		
Points propres	40 000	40 000	40 000	40 000
Aménagements urbains	52 800	52 800		
Enveloppe investissement courant				
Subventions d'équipements versées				
Terrain synthétique	300 000	366 400		
FCTVA	288 000	395 000	165 000	116 000
Emprunt				
Autofinancement	519 400	565 200	357 400	304 800
TOTAL RECETTES D'EQUIPEMENT	1 710 000	2 360 000	960 000	660 000

*_*_*_*_*

*_*_*

LISTE DES DECISIONS MUNICIPALES

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 2 FEVRIER 2023

NUMERO	DATE	OBJET
46	08/12/2022	Redevance 2022 « Domaines JABOULET » pour un montant de 1707,75 €
47	15/12/2022	Fourniture d'électricité supérieure à 36 Kva et de services associés pour les bâtiments communaux
1	05/01/2023	Acceptation du don de M. Perez d'un montant de 1600€ dans le cadre de la mise à disposition de la zone pôle 2000 pour son activité de vides greniers - brocantes.
2	06/01/2023	Acceptation du chèque de 650€ de la CHORALE ARLEQUIN suite à la dissolution de leur association : Retour de la subvention 2022

LISTE DES DECLARATIONS D'INTENTION D'ALIENER

N° d'enregistrement	Date réception	Propriétaire	N° parcelle	Surface	Adresse du bien vendu	Nature	Etat
113	14/11/2022	ARGAUD Sophie	AS 1281	1500 m ²	999 chemin de Gachet	Bâti sur terrain propre	Non préemption en date du 29/11/2022
114	16/11/2022	CHIFFLET Myriam	AV 151 à AV 157	24427m ²	7, rue des Frères Montgolfier	Bâti sur terrain propre	Non préemption en date du 29/11/2022
115	21/11/2022	LACAZE Philippe	AC 1057 AC 1077	2902 M ²	16 Avenue Victor Tassini	Bâti sur terrain propre	Non préemption en date du 29/11/2022
116	23/11/2022	BASTIDE Yoann	ZA 672	589M ²	28 Rue de Marcale	Bâti sur terrain propre	Non préemption en date du 29/11/2022
117	30/11/2022	GKES	AS 1208	2774 m ²	85, rue Ferdinand Malet	Non Bâti	Non préemption en date du 8/12/22
118	01/12/2022	FOURNIER Alexandre ROYBIN Marjolaine	AL 628 AL 631 AL 632 AL 633 AL 629 AL 343	1152 m ²	667, avenue Gross Umstadt	Bâti sur terrain propre	Non préemption en date du 8/12/22
119	02/12/2022	DUSSERT Sabine	ZE 129 ZE 133	1323 m ²	1247, chemin de Gachet	Non bâti	Non préemption en date du 8/12/22
120	06/12/2022	FONCIERE CPG	AD803 AD 825	2704 m ²	14, avenue du 11 novembre	bati sur terrain propre	Non préemption en date du 16/12/22
121	13/12/2022	VANSTENNKI STE Jérémy BROUSMICH E Nathalie	ZC 885	524 m ²	19, avenue François Mitterrand	bati sur terrain propre	Non préemption en date du 16/12/22
122	15/12/2022	FAURE Marie- Line	AC 218 AC 497	105 m ²	34, rue de l'Equerre	bati sur terrain propre	Non préemption en date du 16/12/22

LISTE DES DECLARATIONS D'INTENTION D'ALIENER

123	15/12/2022	LELIEVRE Patrice	ZC 923	276 m ²	21, bis rue de l'Abbé Pierre	bati sur terrain propre	Non préemption en date du 22/12/22
124	21/12/2022	Consorts DUCHIER	AB 372 AB 795	858 m ²	31, avenue Victor Tassini	bâti sur terrain propre	Non préemption en date du 22/12/22
125	23/12/2022	BOYS Yvonne et Christian	AC 280	130 m ²	54, quai Jules Bouvat	bâti sur terrain propre	Non préemption en date du 05/01/23
126	26/12/2022	CHANTEPY Emmanuel	A1341	1208 m ²	248 chemin du Grand Bois	bati sur terrain propre	Non préemption en date du 05/01/23