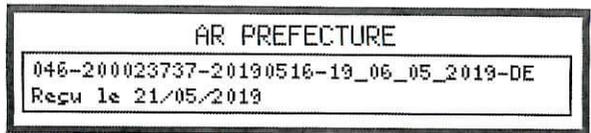


Délibération n° 19



Séance du 16 mai 2019 à 19 heures

Le seize mai deux mille dix-neuf, le Conseil communautaire du Grand Cahors, s'est réuni dans la commune de St Pierre Lafeuille sous la Présidence de Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE, Président.

Etaients présents les membres titulaires suivants : (41)

M. LABRO Didier (Arcambal), M. PARNAUDEAU Willy (Boissières), M. RAFFY Gilles (Bouziès), M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc (Cahors), M. SIMON Michel (Cahors), Mme BOUIX Catherine (Cahors), Mme LENEVEU Hélène (Cahors), M. SAN JUAN Alain (Cahors), Mme BOYER Noëlle (Cahors), M. TESTA Francesco (Cahors), M. COLIN Henri (Cahors), M. Bernard DELPECH (Cahors), Mme LOOCK Martine (Cahors), Mme RIVIERE Brigitte (Cahors), Mme MARTY Lucienne (Cahors), M. TULET André (Cahors), M. TILLIE Christophe (Cahors), M. DUJOL Jean-Paul (Calamane), M. TAILLARDAS Claude (Catus), M. PEYRUS Guy (Cieurac), M. JOUCLAS Guy (Crayssac), Mme LANES Bénédicte (Douelle), Mme VALETTE Roselyne (Fontanes), M. GUILLEMOT Jean-Luc (Francoulès), M. MOLINIE Romuald (Gigouzac), M. JARRY Daniel (Labastide-Marnhac), Mme ARNAUDET Véronique (Lamagdelaine), M. MOUGEOT Jean-Paul (Le Montat), Mme SIMON-PICQUET Agnès (Les Junies), M. REIX Jean-Albert (Lherm), Mme CALAS Béatrice (Maxou), M. PRADDAUDE Jean-Paul (Mechmont), Mme DESSERTAINE Brigitte (Nuzéjous), M. MARRE Denis (Pradines), Mme ROUAT Géraldine (Pradines), M. STEVENARD Daniel (Pradines), Mme HILT Martine (Pradines), M. GILES Jérôme (St Géry – Vers), M. GILBERT Joël (St Pierre Lafeuille), M. PECHBERTY Jean-Jacques (Tour de Faure), M. LAVAUUR Pascal (Trespoux-Rassiels).

Etaients présents les membres suppléants en lieu et place des titulaires : (3)

M. ANNES Jean-Pierre (Bellefont – La Rauze), M. Daniel CICUTO (St Médard), Mme MARTIN Caroline - supplée M. TILLOU.

Etaients excusés ou absents les membres titulaires suivants : (27)

Mme FOURNIER Martine (Bellefont – La Rauze), M. SEGOND Dominique (Cabrerets), Mme LAGARDE Geneviève (Cahors), M. MUNTE Serge (Cahors - procuration donnée à M. SIMON), Mme LASFARGUES Geneviève (Cahors - procuration donnée à M. TESTA), M. BOUILLAGUET Vincent (Cahors), Mme FAUBERT Françoise (Cahors- procuration donnée à Mme LENEVEU), M. SINDOU Géraud (Cahors), Mme HAUDRY Sabine (Cahors), Mme DUPLESSIS-KERGOMARD Elise (Cahors), M. COUPY Daniel (Cahors – procuration donnée à M. PEYRUS), Mme BONNET Catherine (Cahors – procuration donnée à Mme LOOCK), M. MAFFRE Jean-Luc (Cahors - procuration donnée à Mme RIVIERE), M. DEBUISSON Guy (Cahors), Mme CHANUT STOEFLER Sylvie (Cahors), Mme BESSOU Evelyne (Cahors - procuration donnée à M. COLIN), M. CASTANG Stéphane (Cahors), M. TILLOU (Caillac), M. PETIT Jean (Espère - procuration donnée à M. DUJOL), M. CANCEIL Philippe (Labastide du Vert), M. DIZENGREMEL Ludovic (Mercuès – procuration donnée à Mme LANES), M. GALTHIE Jean-Noël (Montgesty), M. CHATAIN Thierry (Pontcirq), M. LIAUZUN Christian (Pradines), M. MIQUEL Gérard (St Cirq Lapopie) M. FIGEAC Philippe (St Denis Catus), M. FERNANDEZ Pierre (St Médard).

Procurations : 9

Secrétaire de séance : Romuald MOLINIE

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Service : Aménagement et Foncier

Objet : Approbation de la convention opérationnelle «Ilot Saint-Astier» entre la Communauté d'agglomération Grand Cahors, la commune de CATUS et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie

Michel SIMON ne participe pas au vote

A été adopté à l'unanimité

Délibération n° 19

Affiché au
GRAND CAHORS le :
22 MAI 2019



AR PREFECTURE
046-200023737-20190516-19_06_05_2019-DE
Regu le 21/05/2019

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND CAHORS**

Séance du 16 mai 2019

Rapporteur : Brigitte DESSERTAINE

Service : Aménagement et Foncier

Objet : Approbation de la convention opérationnelle «Ilot Saint-Astier» entre la Communauté d'agglomération Grand Cahors, la commune de CATUS et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie

PJ : projet de convention

Vu le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 modifiant le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Languedoc-Roussillon ;
Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.321-1 et R.321-1 ;
Vu la délibération du 23 mars 2017 portant avis du Grand Cahors sur le projet d'extension de l'Etablissement Public Foncier de Languedoc-Roussillon ;

Mesdames, Messieurs,

L'EPF Occitanie est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Il est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il met notamment en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Ces missions peuvent être réalisées par l'EPF pour le compte de l'Etat et de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies par les articles susvisés du Code de l'urbanisme et par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur, qui constitue son document de cadrage. Le PPI de 2014-2018 porte notamment l'accent sur les axes suivants :

- développer une offre foncière conséquente en matière de logement ;
- conforter l'attractivité de la région ;
- agir sur la prévention des risques et sur la préservation de la biodiversité.

Afin de bénéficier de cet accompagnement, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors a signé un protocole de partenariat avec l'EPF Occitanie qui fixe les objectifs et

22 MAI 2019

principes généraux de leur collaboration pour la mise en œuvre de sa politique communautaire.

La Commune de CATUS souhaite renforcer et redynamiser son centre-bourg, notamment par la remobilisation d'un immeuble vacant édifié sur la parcelle cadastrée section AC n° 500, pour y réaliser 2 à 3 logements et un espace commercial au rez-de-chaussée, en procédant à l'ouverture de la cour intérieure qui permettra de mettre en valeur un bâtiment patrimonial de la ville et de créer un espace public.

Ce développement s'inscrit notamment dans les objectifs du SCOT de Cahors et du sud du Lot, qui identifie la commune de CATUS comme pôle d'équilibre situé dans le bassin d'influence de Cahors. Le SCOT fixe un objectif de sortie de vacance de 20 à 25 logements à l'horizon 2034 sur le territoire communal, accompagné d'une valorisation et adaptation de l'armature commerciale existante. Ces objectifs sont déclinés à l'échelle du PLH communautaire qui identifie la commune comme « Pôle d'équilibre et structurant » à développer en termes de services et d'offre de logements.

Le projet s'inscrit en outre dans le programme associé à la candidature de la commune de CATUS à l'appel à projet « Bourg-Centre de la Région Occitanie ».

C'est dans ce cadre que la commune de CATUS, en collaboration avec le Grand Cahors, a sollicité l'EPF d'Occitanie pour convenir avec lui des modalités d'interventions foncières à court et moyen terme, dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Pour ce projet, les parties ont donc opté pour la mise en place d'une convention dite opérationnelle sur « l'Ilot Saint-Astier » et ce, pour une durée de 5 ans.

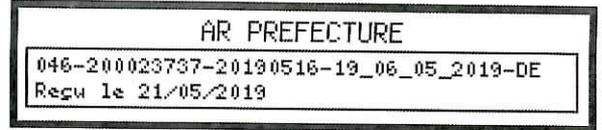
La présente convention a donc pour finalité de réaliser les acquisitions foncières permettant la mise en œuvre du projet.

En son nom, ***l'EPF Occitanie*** s'engage notamment à :

- assurer une veille foncière active sur le périmètre d'intervention en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable et en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption, du droit de priorité, et par voie de délaissement ;
- mettre à disposition de la commune et de la communauté d'agglomération son ingénierie ;
- réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic de l'état bâti, de la structure gros œuvre et des éléments de sécurité, des études sites et sols pollués selon la législation en vigueur dans le cas de friches à reconverter, des diagnostics amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;
- réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement (fermeture de sites afin d'éviter les intrusions, nettoyage et défrichage de terrains, travaux de confortement de structures porteuses si besoin afin d'éviter tout péril, ...) et à titre exceptionnel, les travaux nécessaires à la mise en

Affiché au
GRAND CAHORS le :

22 MAI 2019



décence de logements acquis occupés et ne répondant pas aux normes en vigueur en la matière ;

- procéder dès lors que l'opération est déclarée d'utilité publique, à l'acquisition des derniers tènements nécessaires au projet, soit par voie amiable, soit par voie judiciaire ;
- assurer, si nécessaire, la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis (démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, accompagnement paysager,...) ;
- aider, si la commune en fait la demande, à la consultation et au choix d'un bailleur social ou d'un aménageur.

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors s'engage notamment à :

- apporter un appui technique à la commune de CATUS pour la définition de son projet d'aménagement ;
- assister la commune dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière et la mise en œuvre du projet ;
- faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir ;
- apporter son appui à la commune pour le relogement des occupants en application de l'article L.314-1 du code de l'urbanisme ;
- veiller à ce que le Département en tant que délégataire des aides à la pierre intègre dans sa programmation les besoins de financement annuels, nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux, dans le cadre des crédits ouverts par l'Etat ;
- conduire les démarches relatives à la modification ou révision éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération.

La commune de CATUS s'engage enfin à, notamment :

Sur les 2 premières années :

- définir ou finaliser son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études complémentaires nécessaires ;
- mettre en place les outils d'urbanisme opérationnels et fonciers en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil municipal ;
- s'investir dans l'identification d'un opérateur économique, susceptible d'intervenir en vue de la mise en œuvre du projet objet de la présente convention ;

Sur la durée de la convention :

- élaborer ou mettre à jour son programme d'études et leur calendrier prévisionnel de réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF tout en l'associant au comité de pilotage des dites études ;
- rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF:
 - dans le cadre de démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant qualité architecturale et urbaine, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
 - en promouvant, lorsque c'est possible, des outils et des techniques constructives innovantes sur le champ des matériaux, des énergies, des usages ;

22 MAI 2019

AR PREFECTURE

046-200023737-20190516-19_06_05_2019-DE
Reçu le 21/05/2019

- associer l'EPF a la rédaction du ou des cahiers des charges en vue du choix d'un aménageur, d'un maître d'œuvre, ou d'un bureau d'études (participation d'un représentant de l'EPF au jury ou commission ad hoc).

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF Occitanie au titre de la présente convention est fixé à 90 000 €.

Dès que l'EPF est propriétaire des biens, il en a la jouissance. Cependant, il a été convenu que par principe général, la commune en assure la gestion et par exception, l'EPF en cas d'impossibilité manifeste de ladite commune.

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés à la fin de la durée de la présente convention ou par anticipation pour nécessité de projet. Le prix de cession correspond à un prix de revient actualisé comprenant le prix d'achat et les frais attachés, les frais de gestion si celle-ci est assurée par l'EPF, les dépenses de remise en état, les frais financiers si recours à l'emprunt.

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention, à savoir un bilan annuel d'exécution, un comité de pilotage. Ce dernier se tiendra au minimum une fois par an pour faire un point d'avancement sur les dossiers.

La convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties ou par résiliation unilatérale prononcée par l'EPF si la Communauté d'agglomération ou la commune ne respectent pas ses engagements. En cas de litige, l'affaire sera portée devant le tribunal administratif territorialement compétent.

J'ai donc l'honneur de proposer à notre assemblée :

- a- d'approuver le projet de convention opérationnelle «Ilot Saint-Astier» entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, la commune de CATUS et la Communauté d'agglomération du Grand Cahors ;
- b- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention et les documents y afférents ;
- c- de donner tout pouvoir à Monsieur le Président ou à son représentant pour la mise en œuvre des dispositions relatives à ladite convention.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire adopte les propositions du rapporteur.

Pour extrait certifié conforme.



Le Président,

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE