

27 JUL. 2020



Séance du 15 juillet 2020 à 14 heures

Le 15 juillet deux mille vingt, le Conseil communautaire du Grand Cahors, s'est réuni dans la commune de Fontanes, sous la Présidence de Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE, Président.

Etaient présents les membres titulaires suivants : (55)

M. PARNAUDEAU Willy (Boissières), Mme LE FOURN Marie-Laure (Cabrerets), M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc (Cahors), Mme CAROFF Sylvie (Cahors), M. MARX Jean-Luc (Cahors), Mme LASFARGUES Geneviève (Cahors), M. TESTA Francesco (Cahors), Mme DEL VITTO Aurore (Cahors), M. BOUILLAGUET Vincent (Cahors), Mme FAUBERT Françoise (Cahors), M. MUNTE Serge (Cahors), Mme BOYER Noëlle (Cahors), M. DELPECH Bernard (Cahors), Mme BONNET Catherine (Cahors), M. VACANDARE Johann (Cahors), M. RACHI Abel (Cahors), Mme BEHEREGARAY Alexia (Cahors), M. COUPY Daniel (Cahors), Mme DAPORTA Anne-Céline (Cahors), M. LORIN Thierry (Cahors), M. DUCHESNE François (Cahors), M. TILLOU José (Caillac), M. DUJOL Jean-Paul (Calamane), M. LIARD Olivier (Catus), M. VAZ Victor (Catus), M. PEYRUS Guy (Cieurac), Mme LANES Bénédicte (Douelle), M. TREIL Jean (Douelle), M. REDOULES Matthieu (Espère), Mme VALETTE Roselyne (Fontanes), M. GUILLEMOT Jean-Luc (Francoulès), M. MOLINIE Romuald (Gigouzac), Mme SOLIVERES Hélène (Labastide du Vert), M. JARRY Daniel (Labastide-Marnhac), Mme LOUIS Sylvie (Labastide-Marnhac), Mme ARNAUDET Véronique (Lamagdelaine), M. MOUGEOT Jean-Paul (Le Montat), Mme VANBESIEEN Joëlle (Le Montat), Mme SIMON-PICQUET Agnès (Les Junies), M. REIX Jean-Albert (Lherm), M. LAFFRAY Patrick (Maxou), M. PONS Stéphane (Mechmont), M. DIZENGREMEL Ludovic (Mercuès), Mme JORDANET Marie-Christine (Mercuès), Mme DESSERTAINE Brigitte (Nuzéjols), M. CHATAIN Thierry (Pontcirq), M. MARRE Denis (Pradines), M. STEVENARD Daniel (Pradines), M. DECREMPS Frédéric (St Cirq Lapopie), Mme RAUZIERES Elodie (St Denis Catus), M. GILES Jérôme (St Gély – Vers), M. CORNIOT Pascal (St Médard), M. TEYSSSEDRE Patrick (Tour de Faure), M. LAVAUR Pascal (Trespoux-Rassiels), Mme MAZEYRIE Christelle (Trespoux-Rassiels).

Etaient présents les membres suppléants en lieu et place des titulaires : (0)

Etaient excusés ou absents les membres titulaires suivants : (17)

M. DIETSCH Jérôme (Arcambal, procuration donnée à PARNAUDEAU Willy), Mme WARTEL Catherine (Arcambal, procuration donnée à LANES Bénédicte), M. RAFFY Gilles (Bouziès), M. NICOLAON Patrick (Bellefond – La Rauze), Mme DALBERA Marie (Bellefond – La Rauze), Mme LENEVEU-RIVIERE Hélène (Cahors, procuration donnée à Sylvie CAROFF), M. PACAUD Denis (Cahors, procuration donnée à Abel RACHI), Mme BOUIX Catherine (Cahors, procuration donnée à Cathy BONNET), Mme DE MEIXMORON Françoise (Cahors, procuration donnée à Thierry LORIN), Mme BOUGEARD Elsa (Cahors, procuration donnée à François DUCHESNE), M. CAZABONE Christian (Crayssac, procuration donnée à LANES Bénédicte), Mme VALADE Anne-Rose (Espère, procuration donnée à REDOULES Matthieu), M. GALTHIE Jean-Noël (Montgesty, procuration donnée à Pascal LAVAUR), Mme VOLFF Géraldine (Pradines, procuration donnée à MARRE Denis), M. LIAUZUN

Christian (Pradines), M. BORIES Olivier (St Géry – Vers, procuration donnée à GILES Jérôme), M.
BONNET Frédéric (St Pierre Lafeuille, procuration donnée à TEYSSEDRE Patrick),

Procurations : 13

Secrétaire de séance : Aurore DEL VITTO

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Direction : Aménagement et foncier

Objet : Approbation de la convention opérationnelle dite « rue de l'Ancienne Gare –
Axe 1 » entre la Communauté d'agglomération Grand Cahors, la commune de Mercuès et
l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie

A été adopté à l'unanimité



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

Séance du 15 juillet 2020

Rapporteur : Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE

Direction Aménagement et foncier

**Objet : Approbation de la convention opérationnelle dite « rue de l'Ancienne Gare –
Axe 1 » entre la Communauté d'agglomération Grand Cahors, la commune de Mercuès 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 (EPF) de Languedoc-Roussillon ;
Vu la délibération d'approbation du protocole partenarial entre l'EPF d'Occitanie (EPFO) et le Grand Cahors en date du 9 novembre 2017 ;
Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 de l'EPFO approuvé le 28 novembre 2019 ;

Mesdames, Messieurs,

L'EPF d'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 2019-2023 porte notamment l'accent sur les axes suivants :

- AXE 1 :** Développer une offre foncière significative en matière de logement ;
- AXE 2 :** Conforter l'attractivité de la région et de ses territoires ;
- AXE 3 :** Agir sur la prévention des risques et la préservation de l'environnement.

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

Afin de répondre aux besoins en matière de logements sur la commune, Mercuès souhaite mettre un œuvre un projet d'habitat comprenant des logements, notamment à destination des personnes âgées, ainsi que des logements locatifs sociaux au sein d'un secteur situé en dent creuse au nord du centre-bourg. Ce périmètre permettrait également l'implantation de services dont un cabinet dentaire qui est d'ores et déjà en construction au sein du quartier « Rue de l'ancienne gare et Rue du château ».

Enfin, des logements en limite directe du périmètre identifié font l'objet de vacance et sont dans un état relativement dégradé pour certain. En ce sens et afin de répondre aux enjeux du Programme Local de l'Habitat dans laquelle la commune de Mercuès joue un rôle de « pôle périurbain », la collectivité entend :

- requalifier et rééquilibrer l'habitat social ;
- soutenir l'attractivité du Grand Cahors en valorisant sa qualité de vie et d'habiter en remobilisant notamment ses logements vacants.

C'est dans ce cadre que la commune de Mercuès, 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.

Pour ce projet, les parties ont donc opté pour la mise en place d'une convention dite opérationnelle sur le secteur de la « rue de l'Ancienne Gare » et ce, pour une durée de 8 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 à :

- à assurer une veille foncière active sur le périmètre d'intervention tel que défini en annexe 1 de la présente convention 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, et par voie de délaissement ;
- dès validation du projet par la collectivité compétente, et dès lors que l'opération est déclarée d'utilité publique, l'EPF pourra procéder à l'acquisition des derniers tènements nécessaires au projet, soit par voie amiable, soit par voie judiciaire et selon les modalités fixées à l'article 5 de la convention ;
- à contribuer à la mise en place par la commune des outils fonciers nécessaires à la maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet ;
- à 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 reconvertir, des diagnostics amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;
- à 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 décence de logements acquis occupés et ne répondant pas aux normes en vigueur en la matière ;

- à conduire, à la demande de la collectivité, la réalisation de travaux préalables à l'aménagement : travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis, démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, accompagnement paysager... Les travaux éventuels de dépollution des sites seront traités dans le respect du principe du « pollueur payeur », sauf cas particulier nécessitant une participation publique en accord avec la collectivité concernée et l'autorité administrative compétente ;
- à 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 :

- à adapter le PLUI en cours d'élaboration,
- à 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 ;
- à apporter un appui technique dans la formalisation de leur projet (aide à la rédaction d'un cahier des charges, ...) et dans la réalisation de LLS ;
- à intégrer dans sa proposition de programmation des aides à la pierre auprès du département délégataire en la matière, les besoins de financement annuels, nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux, dans le cadre des crédits ouverts par l'Etat ;
- à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la réalisation du projet de la collectivité ;
- à apporter son appui à la commune pour le relogement des occupants en application de l'article L.314-1 du code de l'urbanisme ;
- à transmettre dès notification de la présente à l'EPF, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption ou de priorité, données SIG, documents d'urbanisme...).

La commune de Mercuès s'engage enfin à :

Sur les 3 premières années :

- à définir ou finaliser son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études complémentaires nécessaires ;
- à mettre en place les outils d'urbanisme opérationnels et fonciers éventuellement nécessaires
- à 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 fixée à l'article 1.2 de la présente convention :

- à 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 desdites études ;
- à 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 ;

- à informer régulièrement l'EPF et Le Grand Cahors sur son programme d'études et son calendrier de réalisation ;
- à impulser 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 ;
- à associer l'EPF à 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) ;
- à associer l'EPF et le Grand Cahors au comité de pilotage des différentes études ;
- à traiter, dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, PUP, expropriation, ...), la question du relogement conformément aux obligations de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent avec l'appui de l'EPCI selon les possibilités et disponibilités du pôle économique.
- à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF, l'année précédant leur cession à son profit ;
- à transmettre dès notification de la présente à l'EPF, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption, données SIG, documents d'urbanisme...).

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la convention, à l'opérateur désigné par la collectivité suivant les règles concurrentielles en vigueur pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, la commune s'engage, d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et, d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder au paiement au moment de la cession.

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF Occitanie au titre de la présente convention est fixé à 350 000 € HT.

Dès que l'EPF est propriétaire des biens et en a la jouissance, il est convenu, qu'il procède au transfert de garde et de gestion des biens à la collectivité selon les modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

A titre exceptionnel, l'EPF peut assurer la gestion desdits biens, notamment en cas d'impossibilité manifeste de la commune de l'assumer. Dans ce cas, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF, par le personnel de la collectivité ou par toute personne intervenant pour son compte, devra préalablement et obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation d'accès ou d'occupation écrite adressée à l'EPF par la commune. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF.

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 correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel

prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

Lorsqu'il y a actualisation, le prix de revient est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

La première actualisation est appliquée le 1er janvier de la quatrième année qui suit la date du paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.

Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations appliquées selon des dispositifs en vigueur.

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 respecte 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 dite « rue de l'ancienne Gare – Axe 1 » entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, la commune de Mercuès 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 ainsi que tout futur avenant qui serait sans conséquence financière ou patrimoniale pour le Grand Cahors ;
- c- De donner tout pouvoir à Monsieur le Président ou 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 Vice-Président,

Daniel JARRY

ANNEXE 1

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

(Plan à joindre)

