

AR PREFECTURE

046-200023737-20180328-45_28_03_2018-DE
Regu le 06/04/2018

CONVENTION OPERATIONNELLE

« Secteur des Places »

N° de la convention : 0369LT 2018

Signée le 24 MAI 2018

Approuvée par le préfet de région le 24 MAI 2018

Sommaire

<i>Article 1 – Objet et durée de la convention</i>	<i>6</i>
1.1 / objet	6
1.2 / durée	6
<i>Article 2 – Périmètre d'intervention.....</i>	<i>6</i>
<i>Article 3 – Engagements de l'EPF d'Occitanie.....</i>	<i>6</i>
3.1 / Engagements opérationnels	6
3.2 / Engagement financier	7
3.3 / Recours à l'emprunt	7
<i>Article 4 – Engagements de la commune et de la communauté d'agglomération</i>	<i>7</i>
4.1 / Engagements de la commune	7
4.1 / Engagements de la communauté d'agglomération	8
<i>Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle</i>	<i>9</i>
5.1 Modalités d'acquisitions foncières.....	9
5.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier	10
5.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis.....	10
5.4 Cession des biens acquis	10
5.5 Détermination du prix de cession	11
5.6 Intervention d'un tiers	12
<i>Article 6 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle</i>	<i>12</i>
<i>Article 7 – transmission des données</i>	<i>12</i>
<i>Article 8 – Communication sur l'action de l'EPF.....</i>	<i>12</i>
<i>Article 9 – Suivi des projets après cession</i>	<i>13</i>
<i>Article 10– Résiliation de la convention</i>	<i>13</i>
10.1/ Résiliation d'un commun accord	13
10.2/ Résiliation unilatérale.....	13
<i>Article 11 – Contentieux</i>	<i>13</i>
<i>ANNEXE 1</i>	<i>15</i>
<i>PERIMETRE D'INTERVENTION.....</i>	<i>15</i>
<i>ANNEXE 2</i>	<i>16</i>

Entre

La Commune de Pradines, représentée par monsieur Marre, maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du 21-12-17,

N° SIRET : 2146 0224 500018

Dénommée ci-après " La commune",

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors représentée par Monsieur Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE, président, dûment habilité à signer le présent protocole par délibération du Conseil communautaire en date du 28 mars 2018,

N° SIRET : 20002373700014

Dénommée ci-après "La Communauté d'agglomération",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel -- Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par madame Sophie Lafenêtre, directrice générale, agissant en vertu de la délibération du Bureau n°

2018...../22 en date du 22 février 2018, approuvée le 22/2/18 par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF" ou "EPF d'Occitanie",

D'autre part,

PREAMBULE

L'Etablissement public foncier d'Occitanie est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008, modifié par les décrets n°2014-1734 du 29 décembre 2014 et n°2017-836 du 5 mai 2017, l'EPF d'Occitanie 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.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier 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 l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme et par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

Afin de bénéficier de son intervention, et dans le cadre du protocole partenarial passé entre la communauté d'agglomération et l'établissement, la commune de Pradines a saisi l'EPF pour engager une intervention foncière dans le secteur des « Places », en vue de produire notamment des logements locatifs sociaux.

La commune dispose d'un secteur la Zone des Places (*au sein du périmètre urbain fort*) qui est identifié depuis de nombreuses années comme une entité de développement de l'habitat résidentiel à caractère, privé ou public, collectif ou individuel, pour un volume de 164 logements de typologie et formes diverses.

Ce secteur a fait l'objet de multiples études commanditées par le passé par des porteurs de projets privés et publics. Après qu'une procédure de ZAC ait été un temps envisagée, le PLU de Pradines validé en 2013 a retenu une Orientation d'Aménagement et de Programme (OAP-1AU6 Secteur des places) pour ce périmètre qui intégrait les principes de la ZAC projetée.

L'hypothèse d'un recours à une procédure de ZAC a été abandonnée en 2014. Toutefois, la commune a engagé l'aménagement du secteur, avec l'appui de la société Polygone, aménageur et principal bailleur social présent sur l'opération depuis son origine. Une première opération de 24 logements sociaux (2 collectifs de 12 unités) est à ce jour achevée, et un permis d'aménager est en cours sur une partie du secteur concerné, selon les principes généraux d'aménagement préconisés par l'OAP de référence.

La poursuite du projet d'aménagement urbain prévoit un îlot, composé d'une place publique et de bâtiments résidentiels collectifs à caractère social. Faute d'opérateurs HLM prêt à un engagement immédiat pour cet îlot, ce foncier nécessite un portage.

En outre l'ensemble du projet de développement de ce nouveau quartier peut et doit être conforté et sécurisé par la maîtrise de derniers fonciers libre en jeu, inclus dans le périmètre de l'orientation d'aménagement. De telles acquisitions permettront à la commune de

disposer d'une véritable réserve foncière sur le secteur en vue de parachever son aménagement.

L'action foncière conduite par l'EPF aura pour finalité :

- La réalisation des acquisitions par voie amiable et, le cas échéant, par délégation du droit de préemption urbain, des biens nécessaires à l'achèvement de l'aménagement du secteur des Places.

La présente convention opérationnelle vise à :

- Définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF d'Occitanie, les engagements et obligations que prennent les parties pour réaliser sur le court et moyen termes les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;
- Préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 -- OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1 / OBJET

La commune de Pradines et la communauté d'agglomération du Grand Cahors confient à l'EPF d'Occitanie qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le secteur des « Places » en vue de réaliser une opération d'aménagement s comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux permettant à la commune de répondre aux besoins en matière d'habitat tels que définis dans les orientations fixées dans le PLH.

1.2 / DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de **8 ans** à compter de sa date d'approbation par le préfet de région.

Cette durée est automatiquement prolongée, sans nécessité d'avenant, en cas de procédure contentieuse retardant la maîtrise foncière, jusqu'à l'obtention d'une décision de justice définitive et cession, par l'EPF, des biens concernés.

ARTICLE 2 -- PERIMETRE D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF d'Occitanie est habilité à intervenir sur le secteur des « Places » sis sur la commune de Pradines dont le périmètre figure en annexe 1 de la présente convention.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande expresse de la commune ou de la communauté d'agglomération, afin d'acquérir à l'amiable toutes parcelles limitrophes à ce périmètre si, et uniquement si, ces acquisitions présentent un intérêt économique ou technique pour l'opération poursuivie.

ARTICLE 3 -- ENGAGEMENTS DE L'EPF D'OCCITANIE

Conformément à ses statuts, l'EPF conditionne son action foncière, suivant les engagements définis ci-après, à la réalisation de projets publics vertueux respectant les principes de la ville et des territoires durables.

3.1 / ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

Au titre de la présente convention, l'EPF s'engage :

- Pendant la phase d'élaboration du projet, 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 ;
- A mettre à disposition de la commune et de la communauté d'agglomération son ingénierie, laquelle peut consister en la réalisation de tout ou partie des actions suivantes :
 - définition d'une stratégie foncière ;

- assistance générale lors de la réalisation d'études visant à la définition du projet et de la rédaction de cahier des charges inhérents aux dites études ;
 - accompagnement dans le choix du prestataire ;
 - participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
 - participation au financement des études précitées sous réserve de la disponibilité des crédits ;
- 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 présente convention ;
- A 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 ;
- A aider, si la commune en fait la demande, à la consultation et aux choix d'un bailleur social ou d'un aménageur.

3.2 / ENGAGEMENT FINANCIER

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF d'Occitanie au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à 700 000 €.

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année. Dans le cas où l'EPF ne pourrait procéder aux acquisitions et travaux envisagés au regard des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à la commune et la communauté d'agglomération. Si besoin, l'engagement financier précité sera augmenté par voie d'avenant.

3.3 / RECOURS A L'EMPRUNT

L'EPF se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire après mise en concurrence, d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant prévisionnel de l'opération. Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

4.1 / ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune s'engage sur le secteur défini à l'article 2 de la présente convention :

- à définir ses projets d'aménagement ou de logements en réalisant l'ensemble des études nécessaires et à les faire valider par le conseil municipal ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de ses projets et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF en observant systématiquement :

- des démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant urbanisme innovant, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
 - des techniques garantissant une qualité architecturale, des formes urbaines peu consommatrices de foncier et la maîtrise des énergies.
- à informer l'EPF et la communauté d'agglomération sur son programme d'études et son calendrier de réalisation ;
- 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 la communauté d'agglomération aux comités de pilotage des différentes études ;
- à se conformer aux obligations découlant 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 la communauté d'agglomération ;
- à valider l'ensemble des procédures opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet.

4.1 / ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

A l'égard de la commune de Pradines :

- A assister la commune dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière ;
- A prévoir son appui technique afin de l'aider dans la formalisation de ses projets (cahier des charges,...) , dans la réalisation de logements locatifs sociaux en conformité avec les orientations de la politique locale de l'habitat, dans la recherche d'opérateurs HLM.

A l'égard de l'EPF :

- A faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir ;
- Le cas échéant, à se conformer aux obligations découlant de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, apporter un appui à la commune en vue du relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent.

D'une manière générale, la communauté d'agglomération mettra à disposition les ressources suivantes :

- Les compétences de son Service Aménagement et urbanisme, tant dans les domaines de l'expertise que de la négociation.

ARTICLE 5 – MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE

5.1 MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES

L'EPF d'Occitanie, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre du projet, tel que défini à l'article 2 de la présente, soit à l'amiable, soit par la voie du délaissement, soit par la voie de l'expropriation des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

Les biens sont acquis par l'EPF soit au prix agréé par France Domaine, soit au prix fixé par le juge de l'expropriation le cas échéant, soit en cas d'adjudication, au prix de la dernière enchère par substitution à l'adjudicataire.

- Acquisition à l'amiable

La commune et la communauté d'agglomération informent l'EPF des opportunités de cession dans la mesure où elles en ont connaissance.

L'EPF procède, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, à l'ensemble des négociations foncières en vue des acquisitions amiables portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre définitif du projet.

Un accord écrit du représentant de la commune sera demandé par l'EPF préalablement à toute acquisition amiable.

- Acquisition par voie de délaissement

En cas d'exercice d'un droit de délaissement par un propriétaire, en application de l'article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPF peut, avec l'accord préalable de la commune, procéder à l'acquisition, par voie amiable ou le cas échéant, par voie judiciaire, du ou des biens objet de la mise en demeure d'acquiescer.

- Acquisition par la procédure d'expropriation

Si la commune ou la communauté d'agglomération décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), le bénéficiaire de la DUP peut être l'EPF.

L'EPF, s'il est bénéficiaire de la DUP, procédera à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées. Le dossier constitué sera soumis pour délibération à la commune ou la communauté d'agglomération avant envoi au préfet.

L'EPF, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, procède par voie d'expropriation à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre définitif du projet pour lesquels une procédure d'acquisition amiable a échoué.

5.2 DUREES DE LA PERIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER

▪ Durée d'acquisition

L'EPF procède aux acquisitions pendant toute la durée de la présente convention telle que précisée à l'article 1.2.

▪ Durée de portage foncier

La durée de portage des biens acquis par l'EPF s'achève au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

5.3 CONDITIONS DE GESTION FONCIERE DES BIENS ACQUIS

Dès que l'EPF est propriétaire des biens, il en a la jouissance. Cependant, il est convenu, d'un commun accord, que la commune en assure la gestion selon les modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

Exceptionnellement, l'EPF peut assurer la gestion des dits biens 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.

5.4 CESSIION DES BIENS ACQUIS

▪ Conditions générales de cession

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention à l'opérateur désigné par la collectivité 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 à l'acquisition.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune, celle-ci se réalise d'une part, sur la base d'un cahier des charges approuvé par la commune précisant les droits et obligations du preneur joint à l'acte de vente, et d'autre part, d'un bilan financier de l'opération également approuvé dans les mêmes conditions.

L'acquéreur, quel que soit son statut, prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de leur prise de possession, jouissant des servitudes actives et supportant les servitudes passives.

La cession a lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du PPI lesquelles s'appliquent à toute cession.

▪ Cession anticipée

Au cas où la commune ou l'opérateur qu'elle aura désigné (aménageur, bailleur social...) souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'établissement durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, la collectivité devra en faire la demande par écrit à l'établissement pour accord. Selon l'état d'avancement du projet, l'établissement se réservera alors la possibilité de proposer une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

5.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

→ Dans le cas de cession à la commune, à la communauté d'agglomération, à un bailleur social, ou le cas échéant au titulaire de la concession d'aménagement (aménageur), le prix de cession des biens correspond à un prix de revient actualisé comprenant :

1. Le prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions, frais d'avocats...), les indemnités d'éviction et de transfert, l'impôt foncier, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPF liés aux acquisitions et aux travaux ;
2. Les dépenses de remise en état du foncier comprenant des travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur » et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, des travaux de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plates-formes pour accueillir les futures occupations, de pré-verdissement ainsi que les études techniques s'y rattachant ;
3. Les frais financiers éventuels liés au remboursement d'un emprunt adossé à l'opération ;

Le montant des dépenses exposées ci-dessus décomptées par année - la première actualisation étant appliquée le 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPF - est actualisé au taux des moyennes annuelles des variations des indices de prix à la consommation publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

→ Dans le cas de cession à une entité ou opérateur autre que ceux précités, le prix de cession correspond alors à la valeur la plus élevée : soit le prix de revient actualisé (selon les modalités de calcul précitées), soit l'estimation de France Domaine.

→ Si, en vue de la réalisation d'une opération ne respectant pas l'objet défini à l'article 1.1 de la présente convention, la commune réalise une plus-value foncière en cas de cession des biens portés par l'EPF dans les six ans qui suivent leur acquisition à l'établissement, la plus-value réalisée devra être reversée pour moitié à l'EPF.

La plus-value s'entend comme la différence entre le prix de cession du bien par la collectivité et le prix de l'acquisition à l'EPF, stipulé dans le ou les actes de vente, diminué :

- des dépenses et frais de gestion inhérents aux biens en cause ;
- des dépenses de construction, de reconstruction, d'entretien ;
- des frais de voirie, réseaux et distribution en ce qui concerne les terrains à bâtir.

Cette différence est actualisée en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Cette clause devra être insérée dans l'acte de vente relatif à la cession des biens signé entre l'EPF et la commune au titre de la présente convention.

L'EPF est un établissement d'État à caractère industriel et commercial soumis à un régime concurrentiel le conduisant à être assujéti à la TVA.

5.6 INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPF peut solliciter le concours de toute personne physique ou morale dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études et d'ingénierie, géomètre, notaire, huissier, avocat...

Il est précisé que toute commande de prestation nécessaire à l'exécution de la présente convention est soumise aux dispositions du code des marchés publics en vigueur applicables à l'Etat et ses établissements publics.

ARTICLE 6 – MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Les parties conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention opérationnelle, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant la commune, la communauté d'agglomération, l'EPF, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Il se réunit à l'initiative de l'un des signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers en cours.

ARTICLE 7 -- TRANSMISSION DES DONNEES

La commune ou la communauté d'agglomération, dès signature de la présente convention, s'engagent à transmettre à l'EPF, sous support numérique et éventuellement 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 et preuves de leur publicité et notification, données SIG, documents d'urbanisme...).

ARTICLE 8 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF

La commune et la communauté d'agglomération s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF d'Occitanie sur tout document ou support relatif au projet objet de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. La commune et la communauté d'agglomération

s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié de l'intervention de l'établissement.

Par ailleurs, l'EPF pourra, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la collectivité afficher ou publier des informations sur les biens dont il assure le portage et faire état de l'avancement du projet objet de la présente convention sur tous supports.

ARTICLE 9 – SUIVI DES PROJETS APRES CESSION

La commune et la communauté d'agglomération s'engagent à informer régulièrement l'EPF des conditions de réalisation du projet objet de la présente convention (calendrier de réalisation, validation des étapes importantes du projet...).

ARTICLE 10– RESILIATION DE LA CONVENTION

10.1/ RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF, dont il est dressé un inventaire.

La commune est tenue de procéder aux rachats des biens acquis au titre de la présente et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPF, dans un délai maximum d'un an suivant la décision de résiliation.

Pour ce faire la commune s'engage à prévoir les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittés par l'EPF.

10.2 / RESILIATION UNILATERALE

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que le projet envisagé n'est plus conforme à celui défini à l'article 1.1 de la présente, la résiliation de la convention est prononcée par l'EPF, avec cession de tout ou partie des biens acquis dans l'année suivant le constat du manquement :

- soit à la commune, avec une majoration du prix de revient, tel que défini à l'article 5.5 de la présente, au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens ;
- soit à un bailleur social au prix de revient défini à l'article 5.5 précité.

ARTICLE 11 – CONTENTIEUX

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

ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à Montgellier
Le 24 MAI 2018
En trois exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie  La directrice générale, Sophie LAFENETRE	La commune de Pradines  Le maire, DENIS MARRE	La communauté d'agglomération du Grand Cahors  Le président, JEAN-MARC VAYSSOUZE-FAURE
--	---	--

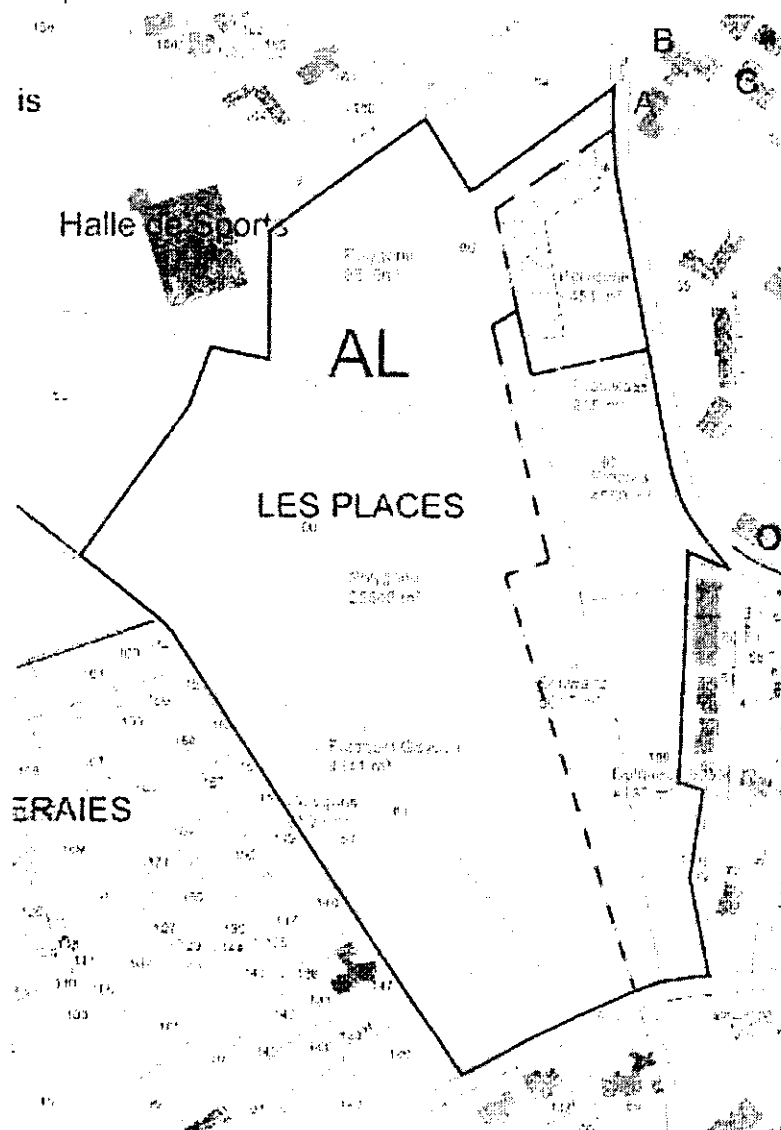
ANNEXE 1

PERIMETRE D'INTERVENTION

- A 88 PROCIVIS POUR UNE CONTENANCE DE 235m²
- AL87 PROCIVIS POUR UNE CONTENANCE DE 4550M²
- AL 79 SCHWARTZ POUR UNE CONTENANCE DE 5017M²
- AL188 DELPUECH BASTIT POUR UNE CONTENANCE DE 4183M²
- AI 89 POLYGONE SPARTIEL POUR ENVIRON 4500M² (espace public + collectif social)

Plan définitif à faire et intégrer par l'EPF

Plan provisoire :



ANNEXE 2

JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF d'Occitanie met à disposition, à titre gratuit, de la commune qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la présente convention en vue d'en assurer la gestion et la garde, cette dernière notion comprenant l'usage, la direction et le contrôle des biens objet des présentes.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

En vue de la mise à disposition, chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive par l'EPF.

La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la commune et de l'EPF.

Pour les biens non bâtis, la mise à disposition est constatée par procès-verbal établi unilatéralement par le représentant de l'EPF.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF à la commune.

La commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF à cette occasion d'interventions, remises en état ou réparations.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune assure, à compter du transfert de gestion et de la garde, les travaux de gestion courante qui sont à sa charge, à savoir : les travaux de conservation, d'entretien, de nettoyage... Elle peut à cet effet passer les contrats ou marchés publics nécessaires.

Si l'état du bien acquis l'exige, la commune procédera :

- aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil ;
- aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des biens (travaux de murage, clôture...).

La commune ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée.

Elle est par ailleurs tenue :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'elle a en gestion qui précise : la date d'acquisition du bien par l'EPF, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien,

la liste des occupants, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisés et autres observations relatives au bien ;

- de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;
- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- informer sous trois jours maximum l'EPF des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

- Cas des biens occupés à la date de mise en gestion

La commune se substitue à l'EPF et assume à ce titre toutes les obligations à l'égard des occupants existants telles qu'elles résultent du régime juridique applicable à la dite occupation (bail, convention d'occupation précaire...). Il est à ce titre précisé que ne peuvent donner lieu à occupation ou maintien dans les lieux que les locaux respectant les normes de sécurité.

La commune souscrit les polices d'assurance la garantissant contre les risques dits locatifs.

La commune encaissera directement à son profit les produits des biens transférés -- loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

La commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Elle est habilitée à intenter et diligenter toute action en vue de la résolution d'un litige l'opposant à un ou plusieurs occupants après en avoir informé préalablement l'EPF.

La commune est garante des obligations d'assurance des occupants, à ce titre, l'occupant justifie auprès de la collectivité d'une assurance qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Les nouvelles occupations doivent être préalablement acceptées par l'EPF, elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

- Cas des biens devenus vacants

Si les biens bâtis devenus vacants ont vocation à être démolis, la commune informe l'EPF de leur libération aux fins que ce dernier puisse, le cas échéant, faire procéder sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de démolition.

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être adressée à l'EPF pour information.

La commune ne pourra consentir sur les biens dont elle a la gestion et la garde que des conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat.

ARTICLE 4 : DEPENSES

- A la charge de l'établissement public foncier

L'EPF acquitte uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant (ces impôts seront pris en compte dans le calcul du prix de revient du bien lors de la cession comme stipulé dans la présente convention) ; la taxe d'habitation est prise en charge par la collectivité, le cas échéant.

- A la charge de la commune

La commune supportera la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens dont la gestion et la garde sont transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété).

Fait à

Le 24 MAI 2018

En trois exemplaires originaux.

L'établissement public foncier
d'Occitanie



La directrice générale,
Sophie LAFENETRE

La commune
de Pradines



Le maire,
Denis MARRE