

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Matière : Domaines de
compétences par thèmes

Sous matière : Politique de
la ville-habitat-logement

OBJET :
**AMENAGEMENT DU
SECTEUR DE
NARCISSOU –
SIGNATURE D'UNE
CONVENTION
OPERATIONNELLE
AVEC
L'ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
D'OCCITANIE**

LE NOMBRE DE CONSEILLERS
MUNICIPAUX EN SERVICE EST
DE 33

RENDU EXECUTOIRE

CONVOCATION CONSEIL
EN DATE DU : 24.10.2017

AFFICHAGE EN DATE
DU : 24.10.2017

PUBLICATION DE LA
PRESENTE EN DATE
DU :

07 NOV. 2017

Séance du Conseil Municipal du 30 Octobre 2017,

Le Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAUDARY

légalement convoqué s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Patrick MAUGARD, Maire,

Présents : GREFFIER Philippe, GIRAL Hélène, DEMANGEOT François, GUILHEM Evelyne, CASTILLO Jean-Claude, SOL Philippe, RATABOUIL Jacqueline, GUIRAUD Philippe, BATIGNE Brigitte, TAURINES André, ZAMAI Giovanni, BESSET Jacqueline, GARRIGUES Michel, GRIMAUD Bernard, BOUILLEUX Denis, ESCAFRE Elisabeth, RUIZ Patricia, BARTHES Chantal, EL KAHAZ Sarah, SOULIER Agnès, BUSTOS Jean-Paul, THOMAS-DAIDE Hélène, LINOUE Stéphane, CHOPIN Marie-Christine, THOMAS Guy, ISSALYS Jeanne, THOMAS Eric,

Formant la majorité des Membres en exercices.

Procurations :

Mme CATHALA-LEGUEVAQUES Nicole donne procuration à Mme GUILHEM Evelyne,

M. VERONIN-MASSET Jean-François donne procuration à M. BOUILLEUX Denis,

Mme CHABERT Sabine donne procuration à M. GREFFIER Philippe,

Mme POUPEAU Nathalie donne procuration à M. BUSTOS Jean-Paul,

M. RATABOUIL Michel donne procuration à Mme BATIGNE Brigitte,

Secrétaire : Mme Sarah EL KAHAZ,

Monsieur le Maire rappelle qu'une convention dite d'anticipation foncière a été signée le 15 janvier 2013 sur le secteur de Narcissou situé au sud-est de la Ville, pour une durée de 5 ans à compter du 17 janvier 2013, soit jusqu'au 16 janvier 2018,

Compte tenu que ce site a vocation à s'ouvrir à l'urbanisation à la suite de la ZAC Les Vallons du Griffoul en cours de commercialisation, la Commune envisage de prolonger le portage foncier et d'actualiser les études avec l'appui de l'EPF Occitanie et de l'ensemble des partenaires (ABF, DDTM, CAUE, Inspectrice des Sites) afin d'inscrire ce projet dans une démarche de développement durable.

C'est dans ce cadre que la Commune souhaite poursuivre l'intervention foncière de l'EPF Occitanie en vue de procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement de ce secteur.

Monsieur le Maire propose au Conseil de signer une convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie, dont les principales conditions sont les suivantes :

- La durée de la convention est fixée à 8 ans à compter de sa date d'approbation par le Préfet de Région.

La durée du portage des biens acquis par l'EPF, y compris ceux acquis au titre de la convention du 15 janvier 2013, s'achèveront au terme de la convention opérationnelle quelle que soit la date de leur acquisition.

- L'engagement financier porte sur 1 500 000 €.
- La Commune recherchera un certain niveau de qualité dans la réalisation du projet et sur les 3 premières années, elle définira son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études nécessaires, mettra en place les premiers outils opérationnels et fonciers en vue de la réalisation du projet et identifiera un bailleur social dès signature de la présente convention.

Vu l'avis favorable de la Commission Communale Aménagement du Territoire Communal, Habitat, Travaux Enseignement Supérieur en date du 26 octobre 2017,

LE CONSEIL MUNICIPAL APRES AVOIR DELIBERE

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie dans le cadre d'une opération d'aménagement sur le site de Narcissou,

ANNULE ET REMPLACE la convention d'anticipation foncière signée le 15 janvier 2013 dès approbation par le Préfet de région de la présente convention.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont les membres présents signé au registre.
Pour extrait conforme au registre.

La convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la porte de la Mairie conformément aux articles R2121-7 du CGCT et L2121-25 du CGCT.

CASTELNAUDARY, le 30 Octobre 2017.

Le Maire,



Patrick MAUGARD

Ampliation faite le : 06 NOV. 2017
Certifiée exécutoire par réception en Préfecture le : 02 NOV. 2017
Par publication le : 07 NOV. 2017
Par délégation, Le Directeur Général des Services
 Hervé ANTOINE



Accusé de réception de Préfecture du 02.11.2017
N°011-211100763-20171030-2017-252-DE



PROJET 04/09/2017

CONVENTION OPERATIONNELLE

Narcissou

N° de la convention :

Signée le

Approuvée par le préfet de région le

Sommaire

Article 1 – Objet et durée de la convention	6
1.1 / objet.....	6
1.2 / durée.....	6
Article 2 – Périmètre d'intervention	6
Article 3 – Engagements de l'épflr	6
3.1 / Engagements opérationnels.....	6
3.2 / Engagement financier	7
3.3 / Recours à l'emprunt.....	7
Article 4 – Engagements de la commune	7
Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle	8
5.1 Modalités d'acquisitions foncières.....	8
▪ Acquisition à l'amiable	9
▪ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF.....	9
▪ Acquisition par délégation du droit de priorité à l'EPF.....	9
▪ Acquisition par la procédure d'expropriation.....	9
▪ Acquisition par voie de délaissement.....	10
5.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier	10
▪ Durée d'acquisition	10
▪ Durée de portage foncier.....	10
5.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis.....	10
5.4 Cession des biens acquis	10
▪ Conditions générales de cession.....	10
▪ Cession anticipée.....	11
5.5 Détermination du prix de cession	11
5.6 Intervention d'un tiers.....	12
Article 6 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle	12
Article 7 – transmission des données	12
Article 8 – Communication sur l'action de l'EPF	13
Article 9 – Suivi des projets après cession	13
Article 10– Résiliation de la convention	13
10.1/ Résiliation d'un commun accord	13
10.2/ Résiliation unilatérale.....	13
Article 11 – Contentieux	13
ANNEXE 1	15
ANNEXE 2	16

Entre

La commune de Castelnaudary, représentée par monsieur Patrick Maugard, maire, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil municipal en date du.....

Dénommée ci-après « la commune » ou « la commune de Castelnaudary »

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 (34000), 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°/.....en date du approuvée le par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF",

D'autre part,

PREAMBULE

Une convention dite d'anticipation foncière a été signée le 15 janvier 2013 entre la commune de Castelnaudary et l'EPF d'Occitanie en vue de réaliser les premières acquisitions sur le secteur Narcissou situé au Sud-Est de la ville.

Au titre de cette convention, l'EPF a acquis 9 parcelles correspondant à environ 2,5 ha pour un montant de 167 830 €. La commune est également propriétaire de plusieurs parcelles sur lesquelles un vaste projet culturel est déjà programmé.

Ce secteur a vocation à s'ouvrir à l'urbanisation que lorsque la ZAC Valons du Griffoul sera en voie d'achèvement.

La commune a fait réaliser plusieurs études sur ce secteur, datant d'avant les lois Grenelle I et II. L'actualisation de ces études va donc être engagée avec l'appui de l'EPF d'Occitanie et de l'ensemble des partenaires (ABF, CAUE, DDTM, inspectrice des sites) afin d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

C'est dans ce contexte et dans le prolongement de la convention d'anticipation foncière, que la commune souhaite poursuivre le partenariat avec l'EPF d'Occitanie.

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

- Pendant la phase d'élaboration du projet, la réalisation des acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption;
- Dès validation de ce projet par la collectivité compétente, la maîtrise de l'ensemble des biens nécessaires au projet ;

La présente convention opérationnelle vise à :

- définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de L'EPF, les engagements et obligations que prennent les parties pour réaliser sur le court et moyen terme 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 Castelnaudary confie à l'EPF qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le secteur Narcissou en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux.

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 est habilité à intervenir sur le secteur Narcissou sis sur la commune 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, 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

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 poursuivre la veille foncière d'une façon plus active qu'en phase d'anticipation foncière 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 du droit de priorité ;
- A mettre à disposition de la commune 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 réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic foncier, études sur la qualité des sols selon la législation en vigueur si friches à reconverter, diagnostic amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;
- 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. 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 la DREAL ;
- 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 au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à 1 500 000€.

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. 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

Dans le cadre de cette convention, la commune s'engage sur l'ensemble des secteurs définis à l'article 2 de la présente convention :

- Sur les 3 premières années :
 - à définir son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études nécessaires et à les faire valider par le conseil municipal ;
 - à mettre en place les premiers outils opérationnels et fonciers en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil municipal ;
 - à identifier un bailleur social, dès signature de la présente convention, afin de l'associer le plus en amont possible à la définition du projet d'aménagement ;

En cas de manquement de la part de la collectivité aux engagements précités, l'EPF se réserve la possibilité de procéder à une cession anticipée des biens acquis dans les conditions fixées à l'article 5.5 de la présente.

- Sur la durée de la convention fixée à l'article 1.2 de la présente convention :

- 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 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 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 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, le cas échéant; Au regard de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme, c'est une obligation pour la personne publique qui a pris l'initiative de réaliser l'opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du CU

- à valider l'ensemble des procédures opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet (révision des documents de planification, analyser les bilans financiers et études de faisabilité...);

- à procéder à l'achat progressif des biens acquis par l'EPF au titre de la convention d'anticipation foncière, ou si les besoins de l'opération l'exigent les biens équivalents acquis au titre de la présente convention ;

- à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF, l'année précédant leur cession à son profil.

ARTICLE 5 – MODALITÉS D'INTERVENTION OPERATIONNELLE

5.1 MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES

L'EPF, 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 exercice des droits de préemption et de priorité, 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 informe 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 collectivité concernée sera demandé par l'EPF préalablement à toute acquisition amiable.

- **Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF**

L'autorité compétente au sein de la commune délègue à l'EPF l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

L'EPF procédera à la consultation de France Domaine dans le délai légal des deux mois qui court à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration, ou en cas d'adjudication dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication.

- **Acquisition par délégation du droit de priorité à l'EPF**

L'autorité compétente au sein de la commune peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de priorité conformément aux dispositions des articles L.240-1 et L.213-3 du code de l'urbanisme sur le périmètre visé à l'article 2 de la présente convention.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie l'EPF en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

Dans le délai légal des deux mois pour notifier la décision de préemption au propriétaire, l'EPF procédera à la consultation de France Domaine.

- **Acquisition par la procédure d'expropriation**

Si la commune 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 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.

- Acquisition par voie 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'acquies.

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, y compris ceux acquis au titre de la convention d'anticipation foncière, 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 leur budget afin de procéder à l'acquisition au moment de la cession.

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

- Passé le délai de 3 ans précisé à l'article 4 de la présente, et en cas de défaillance de la part de la commune dans la réalisation de ses engagements tels que définis dans ce même article, cette dernière s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention au plus tard l'année qui suit ce délai. La présente convention sera alors résiliée de plein droit à l'issue de ces cessions.

- Au cas où la commune ou l'opérateur qu'il 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 CESSIION

→ Dans le cas de cession à la commune, 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 frais de gestions, dans le cas exceptionnel où l'EPF aurait assumé la gestion des biens durant leur portage ;

3. 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 ;

4. 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'État 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 concernée, 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, dès signature de la présente convention, s'engage 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 ou de priorité et preuves de leur publicité et notification, données SIG, documents d'urbanisme...).

Article 8 – Communication sur l'action de l'EPF

La commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF 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 s'engage 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 après cession

La Commune s'engage 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 cadre 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 collectivité 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.

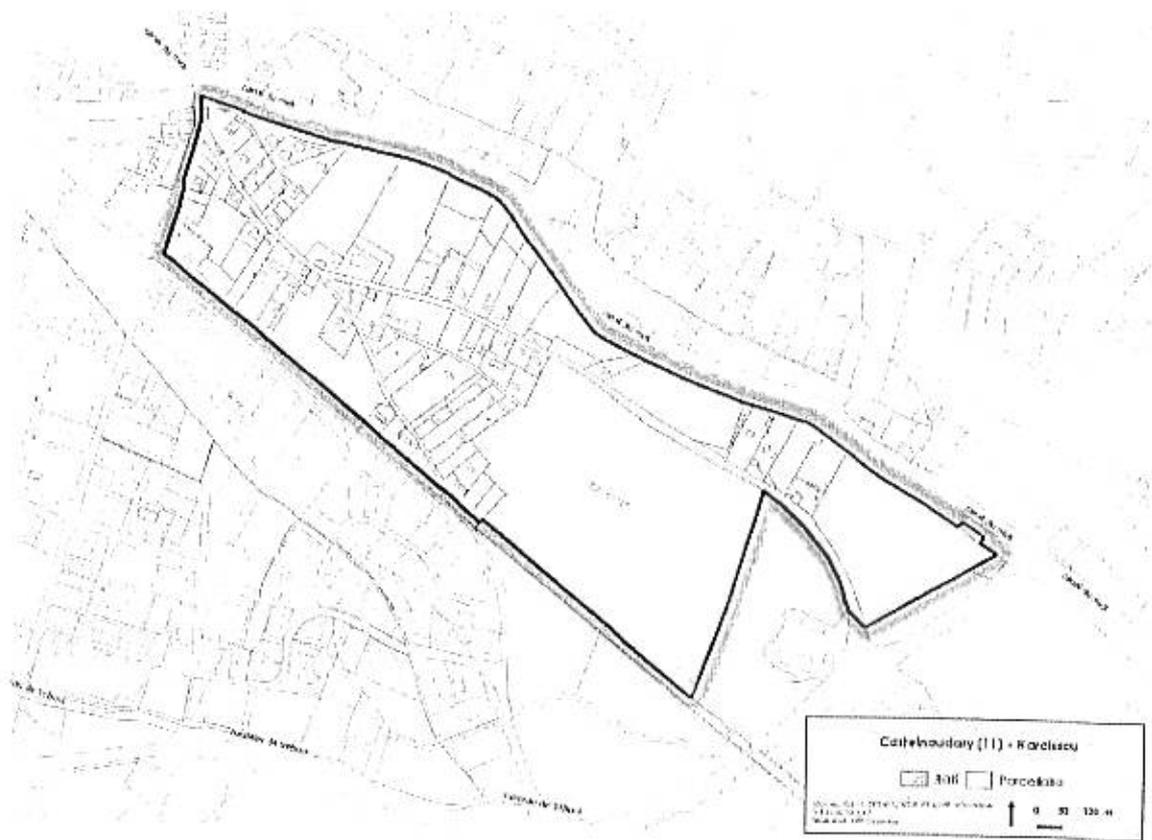
Fait à

Le

En deux exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Castelnaudary
La directrice générale,	Le maire,
Sophie Lafenêtre	Patrick Maugard

ANNEXE 1



ANNEXE 2

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

ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF 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'établissement public foncier.

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

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'établissement public foncier, 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'établissement public foncier des événements 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 localifs.

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 localifs 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'établissement public foncier 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

En deux exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Castelnaudary
La directrice générale,	Le maire,
Sophie Lafenêtre	Patrick Maugard