



CONVENTION OPERATIONNELLE

« Îlot du Rival – Îlot de La Faurie »

N° de la convention : 0343AR2017

Signée le1.9.DEC.2017.....

Approuvée par le préfet de région le.....2.2.DEC.2017.....

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'EPF d'Occitanie	6
3.1 / Engagements opérationnels	6
3.2 / Engagement financier	7
3.3 / Recours à l'emprunt	7
Article 4 – Engagements de la commune de Foix et de la CA Foix Varilhès	7
4.1/ engagements de la commune	7
4.2 Engagements de la CA Foix Varilhès	9
Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle	9
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	11
5.5 Détermination du prix de cession	12
5.6 Intervention d'un tiers	13
Article 6 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle	13
Article 7 – transmission des données	13
Article 8 – Communication sur l'action de l'EPF d'Occitanie	13
Article 9 – Suivi des projets après cession	14
Article 10– Résiliation de la convention	14
10.1/ Résiliation d'un commun accord	14
10.2/ Résiliation unilatérale	14
Article 11 – Contentieux	14
ANNEXE 1	16
ANNEXE 2	17

Entre

La commune de Foix représentée par Monsieur Norbert Meler, maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du 02 octobre 2017.

Dénommée ci-après « la commune de Foix, ou « la commune »),

La communauté d'agglomération Pays Foix - Varilhes dont le siège est situé à Foix, représentée par Monsieur Roger Sicre, président, dûment habilité à signer la convention par délibération du conseil communautaire en date du 8 novembre 2017

Dénommée ci-après « la CA Pays Foix - Varilhes »),

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 sa directrice générale, madame Sophie Lafenêtre, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2017/69_en date du 3 octobre 2017, approuvée le 3 octobre 2017 par le préfet de Région.

Dénommée ci-après « l'EPF d'Occitanie »),

D'autre part,

PREAMBULE

L'Établissement public foncier Languedoc-Roussillon (EPF LR), est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008, modifié par le décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014, l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER 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'État 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.

Paragraphe de présentation du contexte, du projet, des enjeux

Depuis plusieurs années, la commune de Foix voit sa population augmenter notamment dans les faubourgs et en proche périphérie et au détriment de son centre historique. L'écart entre le centre ancien et le territoire de la commune se creuse, les conditions de vie des habitants du quartier prioritaire se détériorent, les disparités de développement avec le territoire intercommunal s'amplifient.

Le centre ancien situé au pied du château est confronté depuis plusieurs années d'une part à une diminution du nombre de ses habitants et donc à l'augmentation de la vacance, d'autre part à la paupérisation des habitants en place favorisant la dégradation du bâti. Ainsi le nombre de logements potentiellement indigne ou insalubre est en augmentation constante.

La mise en œuvre du contrat de ville en 2015 et l'inscription du centre ancien de la commune dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) constituent des engagements stratégiques pour une revitalisation et un développement équilibré et durable du territoire. Ainsi la création et la réhabilitation de logements, visant à une mixité sociale et intergénérationnelle, doit contribuer au retour d'habitants dans la ville historique dans des logements décents, de qualité et économe d'un point de vue énergétique.

Un protocole de préfiguration de l'ANRU a été adopté le 26 mars 2016, les études menées ont donné lieu à une validation du projet urbain en comité de pilotage du 28 juin 2017. La convention ANRU sera conclue début 2018.

La convention ANRU intègrera les interventions sollicitées auprès de l'ANAH suite aux études de faisabilité et de calibrage RHI THIRORI réalisées sur l'îlot Rival et les immeubles diffus du quartier prioritaire.

Un Outil opérationnel complémentaire est porté par la CAPFV, l'OPAH RU 2016-2021, qui a pour objectif de produire une douzaine de logements par an soit 60 logements sur la durée de l'opération. A ce titre, des îlots ont été définis comme devant être traités en priorité au regard de l'état général du bâti, de l'occupation, de la position géographique et de l'assiette foncière.

Les outils réglementaires PLU et AVAP sont en cours d'élaboration en conformité avec le SCOT et le projet de renouvellement urbain.

C'est dans ce contexte que la commune de Foix et la CA Pays Foix - Varilhes ont sollicité l'Établissement Foncier d'Occitanie pour convenir avec lui des modalités d'interventions foncières à moyen et court terme, dans le cadre de la réalisation d'un de leurs

projets de création de logement, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, sur la ville centre.

L'action foncière conduite par l'Etablissement Foncier d'Occitanie aura pour finalité :

- Pendant la phase d'élaboration du projet la réalisation des acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption et de priorité ;
- 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 d'Occitanie, dont les dispositions s'appliquent dans leur intégralité à la présente, les engagements et obligations que prennent les parties pour réaliser sur le moyen et court 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 durée de la convention

1.1 / OBJET

La commune de Foix et la CA Pays Foix - Varilhes confient à l'EPF d'Occitanie qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « Îlot Rival – Îlot de La Faurie » en vue de réaliser une opération de logement comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux.

1.2 / DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de **huit 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 d'Occitanie, des biens concernés.

Article 2 – Périmètre d'intervention

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF d'Occitanie est habilité à intervenir sur les secteurs de « Îlot Rival – Îlot de la Faurie » sis sur la commune de Foix dont les périmètres figurent en annexe 1 de la présente convention.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF d'Occitanie 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 d'Occitanie

Conformément à ses statuts, l'EPF d'Occitanie 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 d'Occitanie 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 et en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption ;
- A mettre à disposition de la commune et de l'EPCI 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 ;

- Dès validation du projet par la collectivité compétente, et dès lors que l'opération est déclarée d'utilité publique, l'EPF d'Occitanie 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 reconvertir, 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 collectivité 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 **1 200 000 €**.

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

3.3 / RECOURS A L'EMPRUNT

L'EPF d'Occitanie 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 de Foix et de la CA Pays Foix - Varilhes

Dans le cadre de cette convention, la commune et l'EPCI s'engagent :

4.1/ ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

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

- Sur les 2 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 (à adapter selon le cas : révision des documents d'urbanisme...) 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 ;
- à travailler sur le plan de relogement des occupants des immeubles devant être acquis, le cas échéant ;

En cas de manquement de la part de la collectivité aux engagements précités, l'EPF d'Occitanie 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 réaliser son projet dans le cadre :

- de démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant urbanisme innovant, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
- de techniques garantissant qualité architecturale, formes urbaines peu consommatrices de foncier et maîtrise des énergies ;
- du respect et de la conservation du patrimoine bâti ;

- à informer l'EPF d'Occitanie et la CA Pays Foix - Varilhes sur son programme d'études et son calendrier de réalisation ;

- à associer l'EPF d'Occitanie 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 d'Occitanie au jury ou commission ad 'hoc) ;

- à associer l'EPF d'Occitanie et la CA Pays Foix-Varilhes aux comités de pilotage des différentes études ;

- 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 définir le plan de relogement des occupants, des biens bâtis portés par l'EPF d'Occitanie, le cas échéant ; l'ensemble des occupants devra avoir été relogé en fin de portage des biens par l'établissement ;

- à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF d'Occitanie afin d'assurer la garantie de rachat si nécessaire en fin de portage ;

4.2 ENGAGEMENTS DE LA CA PAYS FOIX-VARILHES

A l'égard de la commune :

- à lui apporter un appui technique lors de l'élaboration ou révision des documents d'urbanisme, dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires afin de faciliter l'action foncière ;
- à lui apporter un appui technique en vue de la formalisation de ses projets (aide à la rédaction de cahier des charges,...) et dans la réalisation de logements locatifs sociaux;

A l'égard de l'EPF d'Occitanie:

- à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir pour permettre chaque fois que cela s'avèrerait possible un conventionnement direct avec eux, en concertation avec la commune ;
- à l'informer l'EPF d'Occitanie de l'état d'avancement des projets ;
- 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 ;

Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle

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 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 d'Occitanie 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, le cas échéant, l'EPCI informent l'EPF d'Occitanie des opportunités de cession dans la mesure où elles en ont connaissance.

L'EPF d'Occitanie 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 d'Occitanie préalablement à toute acquisition amiable.

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

L'autorité compétente au sein de la collectivité compétente délègue à l'EPF d'Occitanie 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 d'Occitanie dans les 8 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite l'EPF d'Occitanie donne suite.

L'EPF d'Occitanie 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 la procédure d'expropriation**

Si la collectivité compétente décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), le bénéficiaire de la DUP peut être l'EPF d'Occitanie.

L'EPF d'Occitanie, 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 de la collectivité compétente avant envoi au préfet.

L'EPF d'Occitanie, 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 d'Occitanie 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 d'Occitanie 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 d'Occitanie 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 d'Occitanie 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 d'Occitanie, 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 d'Occitanie par la commune. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF d'Occitanie.

5.4 CESSION DES BIENS ACQUIS

- **Conditions générales de cession**

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés à la fin de la durée de la présente convention.

A ce titre, la commune s'engage :

- A désigner, dans le respect des règles en vigueur, un opérateur en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement définie en objet et à obliger ce dernier à procéder au rachat des biens acquis par l'EPF dans les conditions définies par la présente convention ;
- A défaut d'avoir désigné un opérateur dans les conditions précitées, à, d'une part, racheter l'ensemble des biens acquis et portés par l'EPF et, d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires pour procéder à ladite acquisition au moment de la cession.

Cette cession s'opère dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du PPI lesquelles s'appliquent à toute convention.

- Dans le cadre d'une cession à la commune, celle-ci prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle jouit des servitudes actives et supporte celles passives.

La cession a lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur.

- Dans le cadre de la cession à un opérateur autre que la commune et avec l'accord de celle-ci, un cahier des charges approuvé par la commune précisant droits et obligations du preneur devra être joint à l'acte de vente.

- **Cession anticipée**

- Passé le délai de 2 ans précisé à l'article 4 de la présente, et en cas de défaillance de la part des collectivités 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 d'Occitanie 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'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 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 d'Occitanie liés aux acquisitions et aux travaux ;

2. Les frais de gestions, dans le cas exceptionnel où l'EPF d'Occitanie 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 d'Occitanie - 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 d'Occitanie dans les six ans qui suivent leur acquisition à l'établissement, la plus-value réalisée devra être reversée pour moitié à l'EPF d'Occitanie.

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 d'Occitanie, 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 d'Occitanie et la commune au titre de la présente convention.

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

5.6 INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPF d'Occitanie 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 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle

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 l'EPCI, la commune concernée, l'EPF d'Occitanie, 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 données

L'EPCI, dès signature de la présente convention, s'engage à transmettre à l'EPF d'Occitanie, 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 d'Occitanie

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

Article 10– Résiliation 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 d'Occitanie, 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 d'Occitanie, dans un délai maximum de trois mois 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 d'Occitanie.

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 d'Occitanie 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 d'Occitanie, 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 Montpellier.

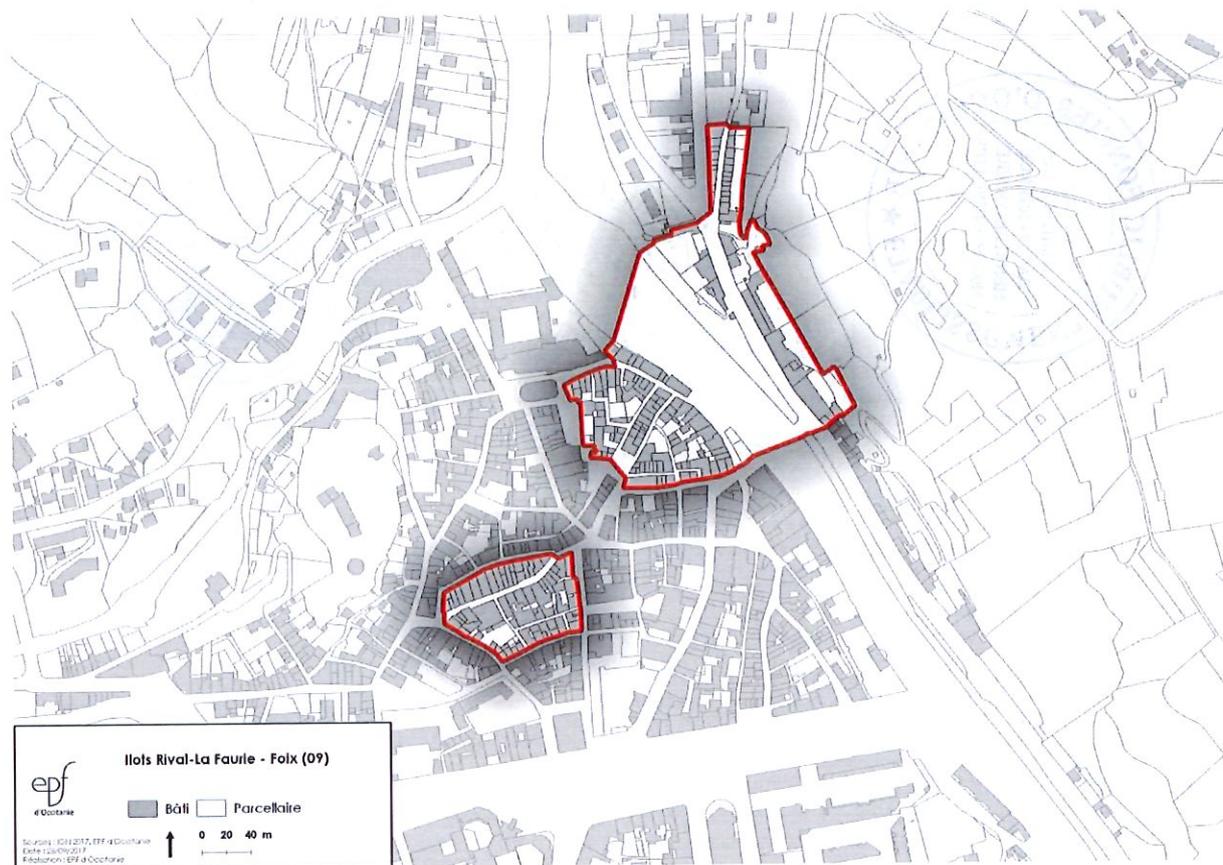
Le19 DEC 2017.....

En 3 exemplaires originaux

<p>L'établissement public foncier d'Occitanie</p> <p>La directrice générale</p>  <p>Sophie Lafenêtre</p>	<p>La commune de Foix</p> <p>Le maire</p>  <p>Norbert Meler</p>	<p>La CA Pays Foix-Varilhes</p> <p>Le président</p>  <p>Roger Sicre</p>
---	--	--

ANNEXE 1

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



ANNEXE 2

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

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 d'Occitanie.

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 d'Occitanie 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 d'Occitanie 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 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 d'Occitanie 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.

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

Elle 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 d'Occitanie.

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 d'Occitanie, 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 d'Occitanie 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 d'Occitanie 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 Montfeliu
Le 19 DEC. 2017
En trois exemplaires originaux.

<p>L'établissement public foncier d'Occitanie</p> <p>La directrice générale</p>  <p>Sophie Lafenêtre</p>	<p>La commune de Foix</p>  <p>Le maire</p> <p>Norbert Meler</p>
---	--

