

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNE DE LODÈVE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

numéro
CM_240207_06

L'an deux mille-vingt quatre, le sept février,
Le Conseil municipal, dûment convoqué le premier février deux mille vingt-quatre, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil de l'Espace Marie-Christine BOUSQUET, sous la Présidence de Gaëlle LEVEQUE.

nombre de membres	
en exercice	29
présents	18
exprimés	27
vote	
pour	21
contre	0
abstention	6

Présents :

Gaëlle LEVEQUE, Nathalie ROCOPLAN, Gilles MARRES, Marie-Laure VERDOL, Didier KOEHLER, Isabelle PEDROS, Michel PANIS, Jean-Marc SAUVIER, Nathalie SYZ, Edith POMAREDE, Damien ALIBERT, Fatiha ENNADIFI, David BOSC, Fadilha BENAMMAR KOLY, Izia GOURMELON, Joana SINEGRE, Damien ROUQUETTE, Françoise CAUVY.

Absents avec pouvoirs :

Ludovic CROS à Gaëlle LEVEQUE, Monique GALEOTE à Gilles MARRES, Ali BENAMEUR à Marie-Laure VERDOL, Ahmed KASSOUH à Didier KOEHLER, David DRUART à Nathalie ROCOPLAN, Thibault DETRY à Isabelle PEDROS, Claude LAATEB à Damien ROUQUETTE, Christian RICARDO à Françoise CAUVY, Magali STADLER à Joana SINEGRE.

Absentes :

Claude FERAL, Marie Pierre CAUMES.

OBJET :	Convention opérationnelle avec l'Établissement public foncier d'Occitanie sur les faubourgs Nord
----------------	---

VU le Code l'urbanisme, et en particulier l'article L.321-1 et suivants,

VU le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 modifiant le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial qui est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement,

VU la délibération n°D.2012-10.01-3.1 du Conseil municipal du 10 janvier 2012, relative à la convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie pour l'opération d'aménagement sur le quartier des Carmes,

VU la délibération n°20150630011 du Conseil municipal du 30 juin 2015, relative à la convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie pour l'opération sur les îlots dégradés,

VU la délibération n°20150630012 du Conseil municipal du 30 juin 2015, relative à la convention de veille foncière avec l'EPF d'Occitanie pour le centre ancien,

VU la délibération n°20170620007 du Conseil municipal du 20 juin 2017, relative à la convention de veille opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie sur l'îlot du collège Paul DARDÉ,

VU la délibération n°CM_210316_013 du Conseil municipal du 16 mars 2021, relative à la convention d'adhésion au programme national Petites villes de demain,

VU la délibération n°CC_210610_12 du Conseil communautaire du 10 juin 2021, relative à la mise en révision du Programme Local de l'Habitat (PLH),

VU la délibération n°CM_210706_07 du Conseil municipal du 6 juillet 2021, relative à la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Lodève,

VU la délibération n°2023-01 du Comité syndical du Syndicat de développement local du Pays Coeur d'Hérault du 13 juillet 2023, relative à l'approbation du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), rendu exécutoire le 19 septembre 2023,

VU la délibération n°CM_230926_04 du Conseil municipal du 26 septembre 2023, relative à l'avenant au contrat de deuxième génération à la politique bourgs centres du Conseil régional Occitanie pour la période de 2022 à 2028,

VU le décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains, et incluant un nouveau zonage tenant mieux compte de l'évolution des réalités socio-économiques,

CONSIDÉRANT que l'EPF d'Occitanie participe à la définition et à la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain ; ainsi par son action foncière, il contribue à la réalisation de programmes :

- de logements, notamment sociaux, en tenant compte des propriétés définies par les programmes locaux de l'habitat,
- d'activités économiques,
- de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles,

pouvant être réalisés 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 à la fois par l'article L.321-1 et suivant du code de l'urbanisme ainsi que par son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur,

CONSIDÉRANT qu'à travers la politique de revitalisation du centre-bourg de Lodève initiée depuis 2008, un partenariat existe déjà avec l'EPF d'Occitanie qui se traduit par plusieurs conventions, une de veille foncière sur le centre ancien et trois conventions opérationnelles sur des îlots fonciers, conformément aux délibérations n°D.2012-10.01-3.1, n°20150630011, n°20150630012 et n°20170620007 susvisées,

CONSIDÉRANT la réaffirmation de la politique de revitalisation du centre-bourg de Lodève avec, en 2021, l'approbation de la convention Petites villes de demain par la délibération n°CM_210316_013 susvisée et l'approbation de la convention de l'ORT par la délibération n°CM_210706_07 susvisée et pour laquelle l'EPF d'Occitanie est signataire et, en 2023, l'approbation de l'avenant de deuxième génération à la politique bourgs centres du Conseil régional Occitanie par la délibération n°CM_230926_04 susvisée,

CONSIDÉRANT le SCOT Pays Cœur d'Hérault en vigueur conformément à la délibération n°2023-01 susvisée, le PLUI en cours d'élaboration et le PLH intercommunal en cours de révision conformément à la délibération n°CC_210610_12 susvisée,

CONSIDÉRANT la nouvelle carte des quartiers prioritaires de la politique de la ville entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024, conformément au décret n°2023-1314 susvisé,

CONSIDÉRANT les enjeux de production de logements sur le Lodévois et Larzac et en particulier sur la commune de Lodève permettant d'accueillir une nouvelle population et d'offrir du logement décent aux habitants du territoire, le maintien des équipements, des services et des activités économiques sur ce bourg-centre, la mutation de certaines friches urbaines et l'accompagnement à l'installation des activités économiques sur le périmètre de l'ORT,

CONSIDÉRANT les enjeux urbains d'aménagement des faubourgs immédiats au centre-ville ancien pour lesquels des études urbaines sont en cours comme le quartier des Carmes et les enjeux autour des déplacements à partir des entrées de ville vers le centre-ville selon le schéma des mobilités,

CONSIDÉRANT parmi les faubourgs immédiats au centre-ville ancien, pour lesquels l'intervention de l'EPF permettrait des acquisitions par voie amiable, par délégation du droit de préemption et de priorité et, le cas échéant par voie de délaissement, le secteur dit des faubourgs Nord comprenant l'avenue de la République, l'avenue de FUMEL et le quartiers des Carmes, pour lequel la convention opérationnelle est arrivée à échéance en 2020,

Accusé de réception en préfecture
34-213401425-20240207-lmc19448-DE-1-1
Date de télétransmission : 08/02/24
Date de réception préfecture : 08/02/24

Ouï l'exposé de Gaëlle LEVEQUE et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- **ARTICLE 1 : VALIDE** la convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie sur les faubourgs Nord, annexée à la présente délibération,

- **ARTICLE 2 : AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

- **ARTICLE 3 : DIT** que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, publié selon la réglementation en vigueur, notifié aux tiers concernés et inscrit au registre des actes.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an susdits et ont les délibérants signé au registre,
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Le Maire,
Gaëlle LEVEQUE

CONVENTION

OPÉRATIONNELLE

**Commune de Lodève
« Multisites »
Opération d'aménagement – Axe 1**

N° de la convention :.....

Signée le

Approuvée par le Préfet de Région le.....



SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET ET DURÉE DE LA CONVENTION.....	7
1.1 Objet.....	7
1.2 Durée.....	7
ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D’INTERVENTION.....	7
ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L’EPF.....	7
3.1 Engagements opérationnels.....	7
3.2 Engagement financier.....	8
3.3 Recours à l’emprunt.....	8
3.4 Intervention d’un tiers.....	9
ARTICLE 4– ENGAGEMENTS DU PARTENAIRE PUBLIC.....	9
ARTICLE 5 – COFINANCEMENT DES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES PAR L’EPF.....	10
ARTICLE 6 – MODALITÉS D’INTERVENTION OPÉRATIONNELLE.....	11
6.1 Modalités d’acquisition foncière.....	11
6.2 Durées de la période d’acquisition et du portage foncier.....	12
▪ Durée d’acquisition.....	12
▪ Durée de portage foncier.....	12
6.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis.....	12
6.4 Cession des biens acquis.....	12
▪ Conditions générales de cession.....	12
6.5 Détermination du prix de cession.....	13
ARTICLE 7 - MODALITÉS DE PILOTAGE DE LA CONVENTION.....	15
ARTICLE 8 - RÉSILIATION DE LA CONVENTION.....	15
8.1 Résiliation d’un commun accord.....	15
8.2 Résiliation unilatérale.....	15
ARTICLE 9 – SUIVI DU PROJET APRÈS CESSION.....	16
9.1 Suivi du projet.....	16
9.2 Suivi des biens portés par l’EPF.....	16
ARTICLE 10 – COMMUNICATION SUR L’ACTION DE L’EPF.....	16
ARTICLE 11 - CONTENTIEUX.....	17
ARTICLE 12 – MODIFICATIONS ULTÉRIEURES DE LA CONVENTION.....	17
ANNEXE 1.....	18
ANNEXE 2.....	19

Entre

La commune de Lodève, représentée par Madame Gaëlle Lévêque, maire, dûment habilitée à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du

Dénommée ci-après " La commune",

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 n°.../.... de la Consultation écrite de janvier 2024 en date du, approuvée le par le préfet de Région,

Dénoté ci-après "l'EPF",

D'autre part,

PRÉAMBULE

L'Établissement public foncier d'Occitanie, 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°2017-836 du 5 mai 2017, l'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

Par son action foncière, il contribue à la réalisation de programmes :

- de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ;
- d'activités économiques ;
- de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ces missions peuvent être réalisées 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 à la fois par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

Comptant 7382 habitants en 2020, Lodève est une commune implantée dans le nord du département de l'Hérault. Elle est située à 48 km au Nord-Ouest de Montpellier.

La commune de Lodève est confrontée à de nombreuses contraintes sur son territoire, tel que l'éloignement des bassins d'emplois, ainsi que sa topographie limitant le développement urbain.

Ville centre de la Communauté de communes du Lodévois et Larzac, la commune de Lodève a connu une forte attractivité et a eu un rôle moteur au sein du bassin de vie. La ville connaît aujourd'hui une dégradation marquée de son centre ancien qui nuit à son attractivité.

Les causes de cette dégradation sont multiples et s'expliquent notamment par un cœur de ville mal adapté aux conditions de vie actuelles entraînant un fort taux de vacance (25 % environ).

En parallèle de l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat adopté en 2016, la Communauté de communes et la Ville de Lodève ont fait réaliser un diagnostic de l'habitat ancien dégradé qui démontre :

- la présence dans le centre historique d'îlots bâtis très dégradés non réhabilitables nécessitant des opérations de résorption de l'habitat insalubre et des démolitions/reconstructions ;
- le patrimoine immobilier dégradé notamment au niveau des parties communes se caractérise par la fréquence de petites copropriétés souvent peu organisées, ainsi que par des indivisions familiales ;

- la paupérisation progressive du centre ancien depuis les années 80 (demandes fond de solidarité logement en constante augmentation) et de ce fait, un dépeuplement du centre ancien ;
- Quelques dents creuses mobilisables à court terme et des secteurs à enjeux pressentis pour le développement résidentiel à venir mais aucune grande disponibilité immédiate pour l'urbanisation ;
- un secteur dit « détendu » qui ne facilite pas la production de logements par les bailleurs sociaux.

La commune s'est alors donnée un objectif de redynamisation du cœur de ville afin rendre à son centre une attractivité tant pour promouvoir l'offre de logement que pour le maintien et la réinstallation du commerce.

Cette redynamisation étant un enjeu majeur, un dossier de candidature a été déposé conjointement par la commune de Lodève et la communauté de communes Lodévois et Larzac dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « centre bourg » (AMI) et a été retenu par l'Etat.

La convention AMI Centre-Bourg s'articule autour de 5 grandes orientations avec leurs applications principales :

- La restructuration urbaine du centre-ville : étude et démarrage des interventions sur 3 îlots identifiés RHI et 1 immeuble intégré dans le dispositif THIRORI (ANAH)
- La requalification des espaces publics : étude de programmation des espaces publics en cours
- L'affirmation de la vocation touristique et patrimoniale du centre-ville : label Villes d'art et d'histoire (DRAC), AVAP adoptée (UDAP), réouverture du Musée et nouvelle Médiathèque
- Dynamiser et accompagner le tissu économique local et accompagner le développement économique, en particulier à vocation commerciale sur le cœur de ville : convention ANCT sur 870 m² de surfaces commerciales
- L'accueil durable de nouveaux habitants : actions sur la réhabilitation du parc privé avec l'OPAH (ANAH-CD34), l'action façades (CCLL et région Occitanie) et la convention de lutte contre l'habitat dégradé (CAF), sur les objectifs de mixité sociale avec la production de logements dans la poursuite des conventions de portage foncier avec l'EPF et réflexion sur l'urbanisme futur SCOT/PLUI en cours

C'est dans ce cadre que la ville a sollicité par lettre du 22/01/2024 l'intervention de l'EPF pour réaliser une ou des opération(s) d'aménagement à dominante de logements, comprenant des logements, dont au moins 25% de logements sociaux, des services, des équipements publics et des commerces.

Pour mener à bien cette démarche, les parties ont convenu de la mise en place d'une convention opérationnelle.

L'action foncière conduite par l'EPF, **qui vise, au regard des éléments connus à ce stade, à la production d'un potentiel de l'ordre de 40 logements**, aura pour finalité :

- Pendant la phase d'élaboration ou de finalisation 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 les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur

le moyen/long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe, dans le respect des dispositions du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF et de son règlement d'intervention en vigueur à la date de la signature de la présente, dispositions que la collectivité est réputée parfaitement connaître et qui s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention ;

- 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 confie à l'EPF qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le secteur dit « Multisites » en vue de réaliser des opérations d'aménagement à dominante de logements comprenant des logements dont au moins 25 % de logements sociaux, des services, des équipements publics et des commerces

1.2 DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de **huit ans** à compter de son 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 la cession, par l'EPF, des biens concernés.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur le secteur dit « Multisites » sis sur la commune dont les périmètres figurent en annexe 1 de la présente convention.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande de la commune, afin d'acquérir toutes parcelles limitrophes à ce périmètre 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 intervention, à la réalisation de projets publics vertueux assurant la promotion des principes de mixité sociale, fonctionnelle, de développement de la ville durable et de limitation de consommation des espaces naturels et agricoles.

3.1 ENGAGEMENTS OPÉRATIONNELS

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

- à assurer une veille foncière active sur les périmètres d'intervention tels que définis 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 ;
- à contribuer à la mise en place par la commune des outils fonciers nécessaires à la maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet ;
- à réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic de l'état bâtementaire, de la structure gros-œuvre et des éléments de sécurité, des études sites et sols pollués selon la législation en vigueur dans le cas de friches à reconverter, des diagnostics amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;

- à réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement (fermeture de sites afin d'éviter les intrusions, nettoyage et défrichage de terrains, travaux de confortement de structures porteuses si besoin afin d'éviter tout péril, ...) et à titre exceptionnel, les travaux nécessaires à la mise en décence de logements acquis occupés et ne répondant pas aux normes en vigueur en la matière ;
- à conduire, à la demande de la collectivité et après accord exprès de celle-ci sur le programme, la réalisation de travaux préalables à l'aménagement : travaux de requalification foncière des tenements 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 de l'autorité administrative compétente ;
- à conduire, à titre exceptionnel, en concertation ou à la demande du partenaire, sur la base d'un programme partagé, en vue d'une utilisation transitoire du bien, des travaux de remise en état ;
- à veiller au désencombrement des biens, à la mise en sécurité du bien (vidange des cuves, fermeture des ouvrants...) conformément à l'annexe de remise en gestion du bien ou en cas de gestion directe du bien ;
- à 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 de l'enveloppe financière prévisionnelle maximale de l'EPF au titre de la présente convention est fixé **à 2 000 000 €**.

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 À 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 la commune de Lodève ou toute autre collectivité territoriale intéressée au projet.

3.4 INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF peut solliciter le concours de toute personne, morale ou physique, dont il jugera l'intervention nécessaire à la réalisation de sa mission : bureau d'études, géomètre, notaire, huissier, avocat...

Il est précisé que toute commande de prestation nécessaire à l'exécution de la présente convention est soumise aux règles de la commande publique en vigueur applicables à l'État et ses établissements publics.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DU PARTENAIRE PUBLIC

Au titre de la présente, la commune s'engage :

Sur les **2** premières années :

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

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

- à élaborer ou mettre à jour son programme d'études et leur calendrier prévisionnel de réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF tout en l'associant au comité de pilotage des dites études ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF :
 - dans le cadre de démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant qualité architecturale et urbaine, respect de l'environnement existant et de l'identité locale,
 - en promouvant, lorsque c'est possible, des outils et des techniques constructives innovantes sur le champ des matériaux, des énergies, des usages ;
- à conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification ou révision éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération ;
- à associer l'EPF à la rédaction du ou des cahiers des charges en vue du choix d'un aménageur, d'un maître d'œuvre, ou d'un bureau d'études (participation d'un représentant de l'EPF au jury ou commission ad hoc) ;
- à traiter, dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, PUP, expropriation,...), la question du relogement conformément aux obligations de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent avec l'appui de l'EPCI selon les possibilités et disponibilités du pôle économique.
- à traiter la question du relogement conformément aux obligations de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants ;

- à veiller, selon les cas, au désencombrement des biens acquis par l'EPF en lien avec l'annexe de remise en gestion.
- à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF, l'année précédant leur cession à son profit ;
- à transmettre dès notification de la présente à l'EPF, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption, données SIG, documents d'urbanisme...).

ARTICLE 5 – COFINANCEMENT DES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES PAR L'EPF

L'EPF peut, par décision de la directrice générale et dans la limite des crédits alloués par le conseil d'administration pour chaque exercice, contribuer au financement d'études de faisabilité ou autres études pré opérationnelles en lien avec le projet objet de la présente convention.

La contribution de l'EPF ne pourra excéder un plafond correspondant à 50 % du montant de l'étude tel qu'arrêté lors de la notification du marché par la collectivité.

La part de financement assurée par l'EPF ne pourra être revalorisée en cas d'avenant en plus-value au marché sauf si le recours à l'avenant résulte d'une demande expresse de la directrice générale de l'EPF présentée à la commune.

En contrepartie dudit cofinancement, la collectivité bénéficiaire s'engage à :

En amont de la notification du marché cofinancé

- associer l'EPF à la rédaction du cahier des charges (ou de tout document en tenant lieu) ;
- associer l'EPF à l'analyse des candidatures et des offres et inviter, avec voix consultative, un de ses représentants aux commissions d'appel d'offres ou toutes autres commissions ad hoc.

Après notification du marché cofinancé

- adresser à l'EPF une copie du marché notifié ;
- inviter un représentant de l'EPF aux comités techniques et de pilotage de l'étude ;
- adresser à l'EPF une copie des rapports d'études au maximum 5 jours ouvrés à compter de leur réception et à l'associer à la validation des livrables découlant du marché (rapports d'étapes et rapport final) ;
- informer l'EPF de toutes difficultés liées à l'exécution du marché (retard de production d'études, mise en demeure, résiliation...).

Après service fait dument constaté par la commune, et sur présentation de la facture ou des factures acquittées par celle-ci, l'EPF procédera à un virement administratif au profit de la commune à hauteur du pourcentage de cofinancement accordé, dans un délai global de 30 jours maximum.

Les dépenses relatives au cofinancement des études ne sont pas comptabilisées dans le calcul du prix revient par l'EPF.

Cependant, dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que la commune ne respecte pas les engagements définis par la présente, l'EPF se réserve la possibilité de réclamer- après mise en demeure restée infructueuse- le remboursement des sommes qu'il aura versées à la commune dans un délai de 6 mois à compter de la date de ladite mise en demeure.

ARTICLE 6 – MODALITÉS D'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE

6.1 MODALITÉS D'ACQUISITION FONCIÈRE

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre défini à l'article 2, soit à l'amiable, soit par exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme s'il en est délégataire ou titulaire.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF est réalisé dans la limite du prix fixé par la direction départementale des finances publiques lorsque son avis est obligatoire ou, le cas échéant, par la juridiction de l'expropriation.

Les acquisitions seront formalisées par acte notarié.

■ Acquisition à l'amiable

La commune informe l'EPF des opportunités de cession jugées intéressantes pour le futur projet dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, rappelées précédemment, procède 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 défini en annexe 1 de la présente.

Un accord écrit du représentant habilité de la collectivité concernée sera demandé préalablement à toute acquisition amiable par EPF.

L'EPF informe par courrier ou courriel la commune dès signature d'un acte d'acquisition ou tout avant contrat de vente.

■ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF

L'autorité compétente peut déléguer 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 la direction départementale des finances publiques lorsque cet avis est obligatoire, dans le délai légal des deux mois 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.

6.2 DURÉES DE LA PÉRIODE 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 pré-opérationnelle/d'anticipation foncière, s'achève, au plus tard, au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

6.3 CONDITIONS DE GESTION FONCIÈRE DES BIENS ACQUIS

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

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

6.4 CESSIION DES BIENS ACQUIS

● Conditions générales de cession

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

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune, celle-ci se réalise sur la base :

- d'une part, d'un cahier des charges joint à l'acte de vente approuvé par la commune et précisant les droits et obligations du preneur ;
- d'autre part, d'un bilan financier de l'opération 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 qui s'appliquent à toute cession.

■ Cession à la demande de la collectivité

Si la collectivité en fait la demande, les biens acquis peuvent être cédés avant l'échéance de la convention à son profit ou à celui de l'opérateur économique qu'elle aura désigné en vue de la réalisation de l'opération.

■ Cession à la demande de l'EPF

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

6.5 DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSION

■ Cession au prix de revient

Dans le cas de cession à la commune ou l'opérateur qu'elle aura désigné à cet effet, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient comprenant :

- le prix d'achat des terrains ;
- les dépenses liées aux acquisitions :
 - les frais accessoires : frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions... ;
 - les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ;
 - les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ;
 - les frais d'études engagés par l'EPF, hors cofinancement ;
 - les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition ;
- les frais de portage : impôts fonciers, assurances... ;
- les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation, surveillance...) réalisées à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité ;
- les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement, renaturation, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ;
- les éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage ;
- les frais financiers liés au remboursement éventuel de l'emprunt adossé à l'opération.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

Le taux d'actualisation est voté chaque année en Conseil d'Administration de l'EPF et la première actualisation est appliquée à compter du 1^{er} jour du mois qui suit la date marquant la quatrième année révolue du paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.

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

■ Cession au prix fixé par la direction départementale des finances publiques

À défaut de désignation d'un opérateur économique par la collectivité cocontractante ou en cas de dévoiement par celle-ci de l'objet de la convention, l'EPF se réserve la possibilité de céder les biens dont il a assuré le portage à un opérateur tiers suivant les procédures concurrentielles en vigueur. Dès lors, le prix de cession correspond soit au prix estimé par la direction départementale des finances publiques au moment de la vente, soit au prix de revient actualisé, si celui-ci est supérieur.

■ Régime de TVA

Quel que soit le prix de cession, l'EPF est soumis au régime de TVA sur le prix de revient, cette taxe s'appliquant de droit aux transactions foncières et immobilières réalisées par l'EPF.

■ Paiement du prix

En cas de cession à la commune ou tout opérateur économique soumis à la comptabilité publique, le paiement du prix est opéré au profit de l'EPF sur présentation du certificat du notaire.

Pour toute cession à un opérateur économique non soumis à la comptabilité publique, le paiement intervient à la date de signature de l'acte de vente.

■ Apurement des comptes

L'EPF pourra procéder à un apurement des comptes par émission d'un titre de recettes :

- complémentaire après cession totale ou partielle auprès du cocontractant ou de son opérateur économique, lorsque l'EPF aura connaissance de toutes les dépenses réelles imputables à l'opération ;
- unique auprès du cocontractant à échéance de la convention, ou à la date de sa résiliation en cas de dévoiement, si des dépenses ont été engagées et ce, même si aucune acquisition n'a été réalisée.

ARTICLE 7 - MODALITÉS DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

L'EPF et la commune conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

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

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

ARTICLE 8 - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

8.1 RÉSILIATION 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 par l'EPF et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier :

- dans un délai maximum de six mois suivant la décision de résiliation ;
- ou dans le délai de la convention si ce dernier est inférieur à 6 mois au moment de la résiliation.

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

8.2 RÉSILIATION UNILATÉRALE

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi.

Toutefois, l'EPF se réserve la possibilité, un mois après mise en demeure infructueuse, de résilier la présente convention :

- si, passé le délai visé à l'article 4 de la présente convention, il est constaté que la collectivité n'a pas exécuté ses engagements contractuels ;
- s'il est constaté que l'opération envisagée par la collectivité ne correspond pas au projet défini par la convention (dévoiement de l'objet de la convention).

Dans ce cadre, l'EPF se réserve la possibilité :

- soit d'exiger de la collectivité de procéder au rachat de l'ensemble des biens qu'il a acquis, au plus tard dans un délai de 6 mois suivant la notification de la décision de résiliation, avec une majoration du prix d'acquisition initial au taux annuel de 5% à compter des dates de comptabilisation des dépenses d'acquisition des biens ;
- soit de céder les biens en cause au profit d'un bailleur social, ou tout autre opérateur économique, au prix de revient ou à l'estimation de la direction départementale des finances publiques sans que cette dernière ne soit inférieure au prix de revient.

ARTICLE 9 – SUIVI DU PROJET APRÈS CESSIION

9.1 SUIVI DU PROJET

La collectivité, et le cas échéant, l'opérateur qu'elle aura désigné, s'engage :

- à réaliser sur les biens dont l'EPF a assuré le portage le projet d'aménagement défini dans le cadre conventionnel ;
- à fournir tout élément permettant d'attester de la conformité de la réalisation à l'objet de la présente convention, une fois l'opération achevée.

L'EPF se réserve le droit de demander à la collectivité ou son opérateur tout élément permettant d'attester de la réalisation de l'opération.

A défaut de pouvoir justifier de l'état d'avancement d'un projet conforme, la collectivité, ou son opérateur, pourront se voir appliquer les pénalités définies dans l'acte de cession des biens en cause, conformément aux dispositions du PPI et du règlement d'intervention en vigueur.

9.2 SUIVI DES BIENS PORTÉS PAR L'EPF

Sans préjudice des dispositions précédentes, si la commune et/ou l'EPCI 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 ou l'EPCI 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.

Ces dispositions seront reportées dans tout acte de cession de biens.

ARTICLE 10 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF

La commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur les périmètres du projet, objet de la présente convention.

De fait, la commune apposera le logo de l'EPF sur tous les supports de communication relatifs au projet, print et digitaux. Elle citera également l'établissement dans les documents à destination de la presse et insérera un encart de présentation de l'EPF dans le dossier de presse du projet.

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 de la convention et après son échéance, en lien avec la politique de communication de la collectivité, diffuser des informations sur les biens dont il a assuré le portage et faire état de l'avancement sur tous supports.

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.

ARTICLE 12 – MODIFICATIONS ULTÉRIEURES DE LA CONVENTION

Toute modification à caractère substantiel de la présente convention (engagement financier, évolution de périmètre et de l'objet de la convention...) fera nécessairement l'objet d'un avenant approuvé dans les mêmes conditions que la présente.

En cas d'évolution du cadre normatif, notamment de répartition des compétences entre collectivités et établissements publics ou en cas de nécessité, pour des raisons tenant à la réalisation du projet, il pourra également être intégré par voie avenant un nouveau signataire à la présente convention.

Fait à Montpellier

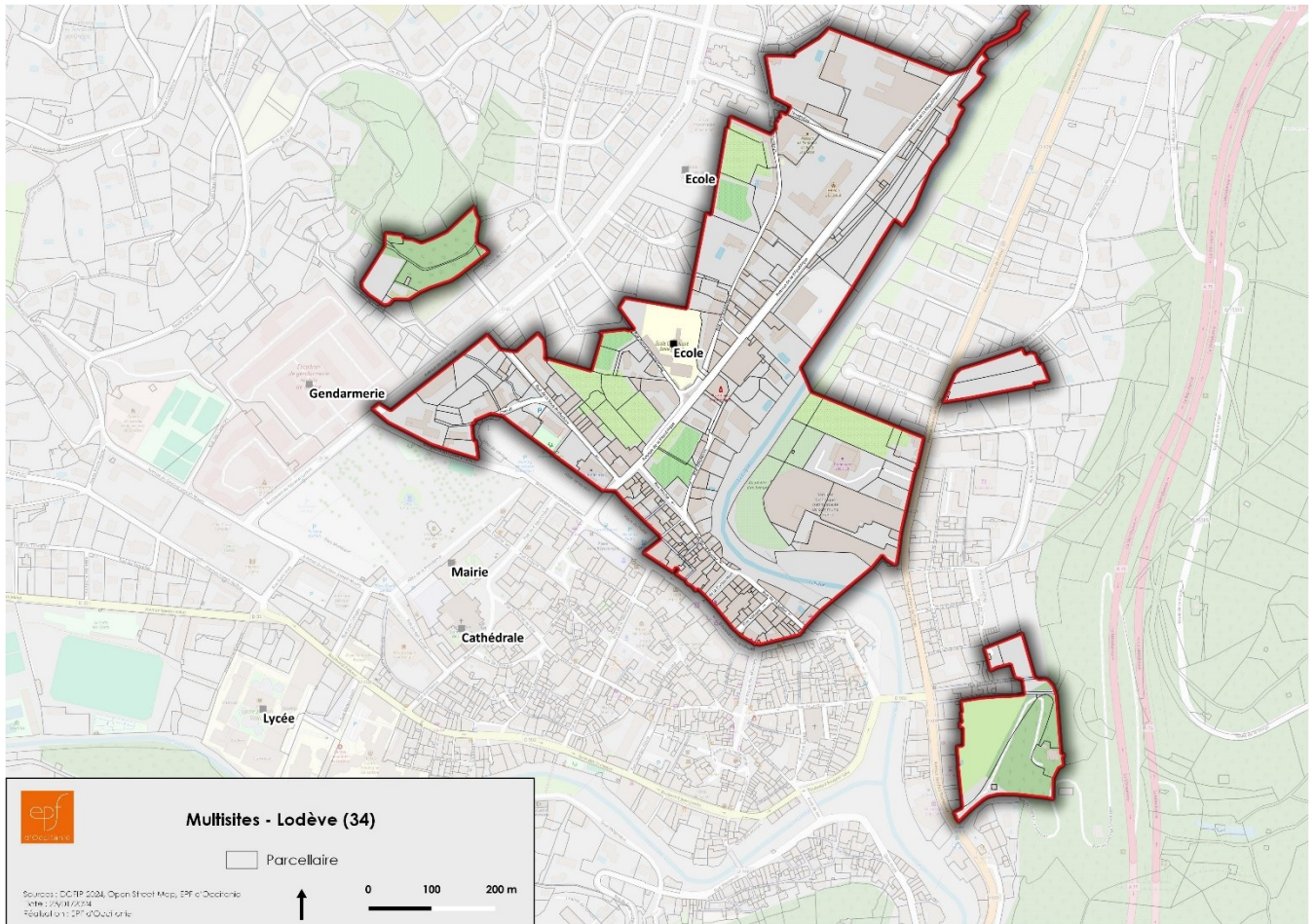
Le

En deux exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale, Sophie Lafenêtre	La commune de ... Le maire, Gaëlle Lévêque
---	--

ANNEXE 1

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



ANNEXE 2

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

ARTICLE 1 : MISE À 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 en vertu de l'article 1242 alinéa 1 du Code civil.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE À 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.

Si l'état du bien acquis l'exige, l'EPF procédera avant tout transfert de garde :

- 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...).

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.

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 ;
- d'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 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 ;
- Les logements répondant aux caractéristiques de décence telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

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.

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 : DÉPENSES

- 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 Montpellier

Le

En deux exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale, Sophie Lafenêtre	La commune de ... Le maire, Gaëlle Lévêque
---	--