ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE



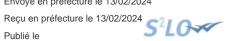


N° de la convention :
Signée le
Approuvée par le Préfet de Région le





ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE



# **SOMMAIRE**

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION	7
1.1 Objet	7
1.2 Durée	7
ARTICLE 2 - PERIMETRE 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 OU DES PARTENAIRES PUBLICS	9
4.1 Engagements de la commune	9
4.2 Engagements de l'EPCI	10
ARTICLE 5 - COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES PAR L'EPF	10
ARTICLE 6 - MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE	11
6.1 Modalités d'acquisition foncière	11
6.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier	
<ul><li>Durée d'acquisition</li><li>Durée de portage foncier</li></ul>	
6.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis	
6.4 Cession des biens acquis	
<ul> <li>Conditions générales de cession</li> </ul>	
6.5 Détermination du prix de cession	
ARTICLE 7 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION	16
ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION	16
8.1 Résiliation d'un commun accord	16
8.2 Résiliation unilatérale	16
ARTICLE 9 - SUIVI DU PROJET APRES CESSION	17
9.1 Suivi du projet	17
9.2 Suivi des biens portés par l'EPF	17
ARTICLE 10 - COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF	18
ARTICLE 11 - CONTENTIEUX	18
ARTICLE 12 - MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION	18
ANNEXE 1	20
ANNEXE 2	21

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

#### Entre

La commune de Villefranche de Lauragais, représentée par Madame Valérie Grafeuille Roudet, maire, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du......

Dénommée ci-après "La commune",

La communauté de communes Terres du Lauragais représentée par Monsieur Christian Portet, président, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du......

Dénommée ci-après "L'EPCI",

D'une part,

Εt

Dénommé ci-après "l'EPF",

D'autre part,

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le





L'Etablissement 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 viaueur.

#### Contexte d'intervention :

Située à 35 kilomètres au sud-est de l'agglomération toulousaine, Villefranche-de-Lauragais est une commune en constante croissance démographique de par sa situation et son cadre de vie. Elle compte actuellement environ 5000 habitants. La commune fait partie des 4 pôles d'équilibre du SCOT du Pays Lauragais et offre les services et équipements nécessaires à la population de son bassin de vie.

La commune constitue aussi l'un des 5 pôles économiques du SCOT et l'un des 3 pôles de la communauté de communes des Terres du Lauragais avec plus de 2 600 emplois directs en 2016. Ce dynamisme économique et démographique reste cependant fragile pour plusieurs raisons. Si la vacance des locaux commerciaux est raisonnable, celle du centreville est de longue durée et ces locaux à l'abandon nuisent à l'harmonie du bourg. L'esthétique des entrées de ville est peu attrayante et le centre-ville est traversé par deux départementales très fréquentées qui occasionnent de nombreuses nuisances. Enfin, la place de la voiture est très importante et limite la possibilité de développer les déplacements doux, la mobilité piétonne s'avère difficile et l'utilisation du vélo dangereuse. La municipalité souhaite s'appuyer sur ses atouts et pallier les faiblesses de la commune en s'engageant dans un projet de revitalisation du cœur de ville.

Trois axes stratégiques ont été défini, dans le contrat Bourg-Centre Occitanie:

- Valoriser le patrimoine du cœur de ville en l'adaptant aux enjeux du changement climatique
- Développer des lieux de vies en dynamisant la vie sociale, commerciale, sportive et culturelle
- Repenser la circulation pour favoriser la cohabitation de toutes les mobilités.

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

De plus, la commune s'inscrit dans le dispositif « Petites Villes de Demain » et à signe la convention cadre ORT qui traite, entre autres, la thématique de l'habitat dans son orientation 1 « Révéler la dimension patrimoniale, valoriser et améliorer l'habitat au service de la qualité résidentielle et de l'attractivité ».

Dans le cadre de ces politiques de revitalisation territoriale, plusieurs projets sont à l'étude comme la transformation de l'ancien Super U, de l'ancienne caserne des pompiers ou de l'ancien SPAR.

Par ailleurs, un ilot du centre-ville compris entre les numéros 125-127 rue de la République et la rue de Belfort (parcelles cadastrées D768 et 1853) fait l'objet d'une attention particulière. En effet, l'immeuble situé au 127 rue de la République (parcelle D768) a fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité qui a conduit la commune à réaliser les travaux d'office pour le compte du propriétaire défaillant. La démolition de l'ensemble du bâtiment a été réalisé en 2023. Le foncier fera alors l'objet d'une vente forcée par adjudication. Une problématique de confortement concerne le bâtiment situé au numéro 125 de la rue de la république également en situation de péril (parcelle D 1853).

Dans ce cadre, la commune souhaite mener une réflexion qui permettra à la municipalité de se positionner sur le devenir de ce foncier tout en optimisant le remboursement des investissements déjà réalisés. Ainsi, elle contrôlera au mieux le futur projet, en cœur de ville, participant à la revitalisation du centre. Le périmètre de cette réflexion comprend en priorité la parcelle D768 mais il pourrait être nécessaire d'englober également les parcelles limitrophes (D1853 et 1854) pour mettre fin à la situation de péril et définir un projet plus ambitieux.

Pour mener à bien cette démarche, les parties ont convenu, dans un premier temps, de la mise en place d'une convention dite pré-opérationnelle afin de :

- de réaliser, si besoin, les études foncières nécessaires à l'identification des périmètres à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire ;
- d'analyser et, le cas échéant, répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet par la réalisation d'acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption et de priorité et, le cas échéant, par voie de délaissement;
- de mener les études nécessaires en vue de préciser les intentions du projet.

Dans un second temps, et en fonction de l'état d'avancement du projet de la commune, une convention opérationnelle pourra alors lui être proposée par l'EPF:

- pour réaliser, dans un premier temps, une veille foncière active pendant la démarche d'élaboration du projet sur des périmètres opérationnels, par la réalisation d'acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption et de priorité et, le cas échéant, par voie de délaissement
- pour réaliser, par la suite, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

L'action foncière conduite par l'EPF vise, au regard des éléments connus à ce stade, à la production d'un potentiel de l'ordre de 20 logements.

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

La présente convention pré-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 DUREE DE LA CONVENTION

#### 1.1 OBJET

La commune confie à l'EPF, qui l'accepte, une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « centre-ville et abords » en vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements dont **25% au moins de logements sociaux**, des services et/ou commerces. L'objectif est notamment de recréer un front bâti sur la rue de la République avec des rez-de-chaussée actifs et de l'habitat mixte aux étages. D'autres projets d'aménagement comprenant du logement pourraient émerger dans le centre ancien.

#### 1.2 Duree

La présente convention est conclue pour une durée de **cinq ans** à compter de son approbation par le préfet de Région.

Sa durée ne peut être prolongée.

A l'échéance de la convention ou avant son terme, l'action de l'EPF pour le compte de la commune peut se poursuivre dans le cadre de la signature d'une convention opérationnelle.

# ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention pré-opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur le secteur « centre-ville et abords » sis sur la commune de Villefranche de Lauragais dont le périmètre figure 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 OPERATIONNELS

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

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, du droit de priorité, et par voie de délaissement;

Reçu en préfecture le 13/02/2024

JD: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

dès validation du projet par la collectivité compétente, et des fors que l'operation 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;

- à contribuer à la mise en place par la commune des outils fonciers nécessaires à la maitrise 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 bâtimentaire, de la structure grosœuvre et des éléments de sécurité, des études sites et sols pollués selon la léaislation en viqueur dans le cas de friches à reconvertir, des diagnostics amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...);
- à réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement (fermeture de sites afin d'éviter les intrusions, nettoyage et défrichage de terrains, travaux de confortement de structures porteuses si besoin afin d'éviter tout péril, ...) et à titre exceptionnel, les travaux nécessaires à la mise en décence de logements acquis occupés et ne répondant pas aux normes en vigueur en la matière;
- à conduire, à la demande de la collectivité et après accord exprès de celle-ci sur le programme, la réalisation de travaux préglables à l'aménagement : travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis, démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, accompagnement paysager... Les travaux éventuels de dépollution des sites seront traités dans le respect du principe du « pollueur payeur », sauf cas particulier nécessitant une participation publique en accord avec la collectivité concernée et 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 800 000 €.

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

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE L'EPF se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir <del>à un emprunt aupres à u</del> 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 Villefranche de Lauragais 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 DES PARTENAIRES PUBLICS**

#### **4.1 E**NGAGEMENTS DE LA COMMUNE

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

Sur les 3 premières années :

- à définir ou finaliser son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études complémentaires nécessaires :
- à mettre en place les outils d'urbanisme 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 proiet 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 urbaine, et respect 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

Publié le

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

éventuelle des documents de planification et/ou d'urbar lisme alin 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...).

#### 4.2 ENGAGEMENTS DE L'EPCI

Au titre de la présente, l'EPCI s'engage:

- à assister la commune dans la mise en œuvre de ses projets, détaillés dans les programmes d'actions « Petite Ville de Demain » et « Bourg Centre Occitanie ».

#### ARTICLE 5 - COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES 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 :

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

#### 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 - MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE

#### 6.1 MODALITES D'ACQUISITION FONCIERE

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 et de priorité définis par le code de l'urbanisme s'il en est délégataire ou titulaire soit, le cas échéant, par voie d'expropriation.

L'EPF peut également procéder, à la demande de la collectivité, à l'acquisition de biens faisant l'objet d'une procédure de délaissement en application des articles L. 211-5, L.212-3 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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.

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

## ■ 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.

#### ■ Acquisition par délégation du droit de priorité à l'EPF

L'autorité compétente 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 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 la direction départementale des finances publiques.

#### ■ Acquisition par voie de délaissement

En cas d'exercice d'un droit de délaissement par un propriétaire, en application de l'article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPF peut, avec l'accord préalable de la collectivité compétente, 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'acquérir.

Lorsque le délaissement exercé est inhérent à l'instauration d'un droit de préemption urbain en application de l'article L.211-5 du code de l'urbanisme ou d'un droit de préemption ZAD, en application de l'article L.212-3 du même code, l'EPF ne peut

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE procéder à l'acquisition des biens délaissés que dès lors qu'il est délaissés que dès lors qu'il est délaissés que des lors qu'il est delaissés que des lors qu'il est delaissés qu'il est delaiss préemption fondant le délaissement.

# ■ Acquisition par la procédure d'expropriation

Si l'autorité compétente décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), l'arrêté préfectoral pris en ce sens pourra, à la demande de la collectivité, habiliter l'EPF à réaliser les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la réalisation du projet par voie d'expropriation.

Dans ces hypothèses, l'EPF procèdera à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées. Le dossier constitué sera soumis pour approbation de l'instance délibérante de l'autorité compétente 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.

# 6.2 Durees de la periode d'acquisition et du portage foncier

#### Durée d'acquisition

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

#### Durée de portage foncier

La durée de portage des biens acquis par l'EPF s'achève, au plus tard, au terme de la présente convention <u>quelle que soit la date de leur acquisition</u>.

Cette durée de portage peut être prolongée si une ou plusieurs conventions dites « opérationnelles » sont signées sur les périmètres d'intervention définis à l'article 2 au plus tard avant échéance de la présente convention. Les acquisitions alors réalisées dans le cadre de la convention pré-opérationnelle s'imputent sur la convention opérationnelle.

Dans cette hypothèse, il pourra être demandé à la commune ou à l'opérateur économique qu'elle aura désigné de procéder à l'achat progressif des biens acquis par l'EPF (biens acquis au titre de la présente ou biens équivalents acquis au titre de la convention opérationnelle), sur toute la durée de la ou des futures conventions opérationnelles selon des modalités définies lors de la passation des dites conventions

## 6.3 CONDITIONS DE GESTION FONCIERE 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

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE l'EPF par la commune. La délivrance de l'autorisation sera alors <del>assortie à une déchai</del> de responsabilité de l'EPF.

#### **6.4** CESSION 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 désianation. 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 ou l'EPCI 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 acauis 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 DETERMINATION 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;

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

- 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 1er 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 percues 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 viqueur. 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

Reçu en préfecture le 13/02/2024

JD: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

En cas de cession à la commune ou l'EPCI ou tout opérateur economique soumis à 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 - MODALITES 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 - RESILIATION DE LA CONVENTION

#### 8.1 RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

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

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

La commune est tenue de procéder aux rachats des biens acquis 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 Resiliation unilaterale**

Maj janvier 2024

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

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

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 APRES CESSION

#### 9.1 SUIVI DU PROJET

La collectivité, et le cas échant, 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 PORTES 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.

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

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 ULTERIEURES 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 N	10ntpellier
Le	
Fn	exemplaires originaux

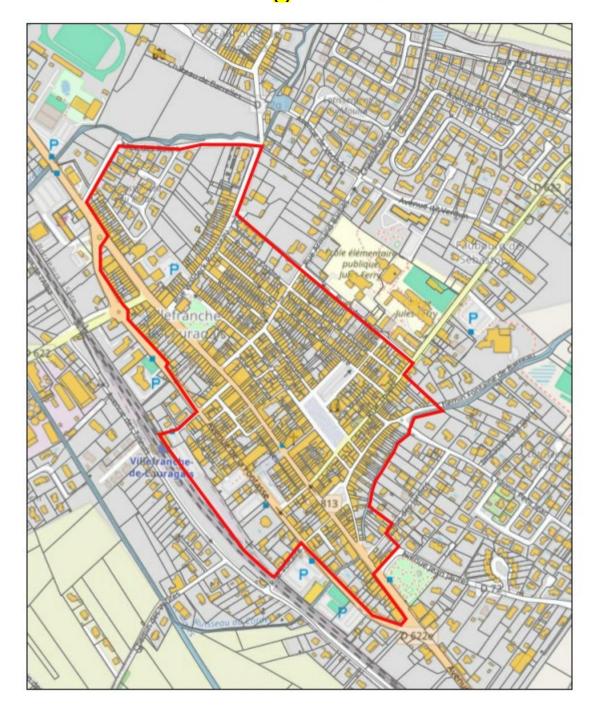
Envoyé en préfecture le 13/02/2024 Reçu en préfecture le 13/02/2024

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

Sophie Lafenêtre	Christian Portet	Valérie Grafeuille Roudet
La directrice générale,	Le président,	Le maire,
L'établissement public foncier d'Occitanie	La communauté de communes Terres du Lauragais	Villefranche du Lauragais

# **ANNEXE 1**

# PÉRIMÈTRE(S) D'INTERVENTION



# **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 en vertu de l'article 1242 alinéa 1 du Code civil.

## **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.

Si l'état du bien acquis l'exige, l'EPF procèdera 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 procèsverbaux 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

Envoyé en préfecture le 13/02/2024 Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle 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.

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

Publié le

ID: 031-213105828-20240208-CM2024020802-DE

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 Montpellier

	En deux exemplaires originaux.
L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Villefranche du Lauragais
La directrice générale,	

La directrice générale,	Le maire,
Sophie Lafenêtre	Valérie Grafeuille Roudet