

**République Française**  
**Département de l'Hérault**  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT**

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 11 juillet 2016**  
~~~~~

**CONVENTION OPÉRATIONNELLE TRIPARTITE « LES LAUZES », POUZOLS  
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LANGUEDOC ROUSSILLON (EPF LR)  
ACQUISITION FONCIÈRE POUR LA CONSTRUCTION  
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE COMMERCES DE PROXIMITÉ.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 11 juillet 2016 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou  
représentés :

M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, Monsieur Grégory BRO, Madame Viviane RUIZ, Madame Edwige GENIEYS, Monsieur Bernard SALLES, Mme Florence QUINONERO, M. Philippe MACHETEL, M. David CABLAT, Madame Evelyne GELLY, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Christian VILOING, Madame Lucie TENA, Madame Véronique NEIL, Mme Josette CUTANDA, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Jean-François SOTO -M. Jean-Marie TARISSE suppléant de M. Maurice DEJEAN, Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON

Procurations :

M. Daniel REQUIRAND à M. Claude CARCELLER, Madame Amélie MATEO à Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Jean-Luc DARMANIN à Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Marcel CHRISTOL à Monsieur Jean-François SOTO, Mme Nicole MORERE à M. Philippe SALASC, M. José MARTINEZ à M. Louis VILLARET, Madame Béatrice NEGRIER à M. Michel SAINTPIERRE, Monsieur Christophe GAUX à Madame Edwige GENIEYS

Excusés :

M. Gérard CABELLO, Monsieur Jean-André AGOSTINI, M. Bernard GOUZIN

Absents :

M. René GOMEZ, Madame Michèle LAGACHERIE, Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Alexis PESCHER, Madame Chantal COMBACAL

Quorum : 25	Présents : 32	Votants : 40	Pour 40 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1 et suivants.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu les statuts de la communauté de communes, en particulier sa compétence relative à la politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées,

Vu le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR) en particulier son article 2 alinéa 2,

Vu la délibération n°1127 du 27 avril 2015 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est prononcé favorablement sur le maintien provisoire du Programme Local de l'Habitat (PLH), Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Pouzols du 23 mai 2016 se prononçant favorablement sur le projet de convention tripartite opérationnelle en vue de la réalisation d'une opération de logement sur le secteur « Les Lauzes »,

Considérant que dans le cadre du diagnostic foncier réalisé par l'Etablissement Public Foncier Languedoc Roussillon (EPF LR), portant notamment sur le territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, la commune de Pouzols a identifié comme une réelle opportunité foncière une parcelle nue (parcelle cadastrée AA 209 d'une surface d'environ 5 700 m<sup>2</sup>),

Considérant que ce grand terrain en dent creuse, en interface entre le village et le développement pavillonnaire de la ville a été identifié comme potentiel d'urbanisation future, et idéalement positionné avec pour enjeu de conforter le centre ancien et de structurer l'entrée des lotissements réalisés récemment,

Considérant que cette parcelle aura pour destination la réalisation d'une opération de logements, dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ainsi qu'un ou plusieurs équipements publics,

Considérant que ce terrain étant en vente, la commune a saisi l'EPF LR afin que l'établissement mène une intervention foncière qui aura pour finalité d'aider la commune dans la réflexion de son projet, et d'acquérir et porter la parcelle en question,

Considérant que le Conseil Municipal de la commune de Pouzols a délibéré sur un projet de convention opérationnelle tripartite, pour une durée de portage par l'EPF LR de 5 ans avec un engagement financier de l'EPF LR d'une enveloppe de 500 000€, qui vise à définir les engagements et obligations que prennent la commune, la communauté de communes et l'EPF LR pour conduire sur le court terme l'acquisition foncière nécessaire à la réalisation de ce projet de logements et de commerces de proximité,

Considérant les engagements de l'EPF :

- Pendant la phase d'élaboration du projet à assurer une veille foncière active sur le périmètre d'intervention tel que défini en annexe I de la présente convention en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable et en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption ;
- A mettre à disposition de la commune et de l'EPCI son ingénierie, laquelle peut consister en la réalisation de tout ou partie des actions suivantes :
- définition d'une stratégie foncière ;
- Assistance générale lors de la réalisation d'études visant à la définition du projet et de la rédaction de cahier des charges inhérents aux dites études ;
- Accompagnement dans le choix du prestataire ;
- Participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- Participation au financement (co-financement) des études précitées sous réserve de la disponibilité des crédits ;
- A réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic foncier, études sur la qualité des sols selon la législation en vigueur si friches à reconverter, diagnostic amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;
- A aider, si la commune en fait la demande, à la consultation et aux choix d'un bailleur social ou d'un aménageur.

Considérant que la communauté de communes soutient ce projet de création de logements et de commerces de proximité dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat et a souhaité être associée à la présente convention (annexe I : convention opérationnelle),

Considérant que les engagements respectifs de chaque partie figurent dans la convention ci-annexée,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

### DÉCIDE

*à l'unanimité des suffrages exprimés,*

- d'approuver le projet de convention opérationnelle tripartite « Les Lauzes »,
- d'approuver les engagements propres à la communauté de communes relatifs au soutien technique qu'elle apporte aux parties à l'opération,
- d'autoriser le Président à signer la convention opérationnelle tripartite « Les Lauzes » pour la réalisation d'une opération de construction de logements, dont des logements locatifs sociaux et de commerces de proximité, ainsi que tout document afférent à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 1335 le 13/07/2016

Publication le 13/07/2016

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 13/07/2016

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20160711-lmc186252-DE-1-1

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes





ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
LANGUEDOC  
ROUSSILLON



PROJET

## CONVENTION OPERATIONNELLE

### Les Lauzes

N° de la convention : .....

Signée le .....

Approuvée par le préfet de région le.....

## Sommaire

<b>Article 1 – Objet et durée de la convention</b> .....	7
1.1 / objet .....	7
1.2 / durée .....	7
<b>Article 2 – Périmètre d'intervention</b> .....	7
<b>Article 3 – Engagements de l'épflr</b> .....	7
3.1 / Engagements opérationnels .....	7
3.2 / Engagement financier .....	8
3.3 / Recours à l'emprunt .....	8
<b>Article 4 – Engagements de la commune et de l'EPCI</b> .....	8
4.1/ engagements de la commune .....	8
4.2 Engagements de l'EPCI .....	9
<b>Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle</b> .....	10
<b>5.1 Modalités d'acquisitions foncières</b> .....	10
▪ Acquisition à l'amiable .....	10
▪ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPFLR .....	11
▪ Acquisition par voie de délaissement .....	11
<b>5.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier</b> .....	11
▪ Durée d'acquisition .....	11
▪ Durée de portage foncier .....	11
<b>5.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis</b> .....	11
<b>5.4 Cession des biens acquis</b> .....	12
▪ Conditions générales de cession .....	12
▪ Cession anticipée .....	12
<b>5.5 Détermination du prix de cession</b> .....	12
<b>5.6 Intervention d'un tiers</b> .....	14
<b>Article 6 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle</b> .....	14
<b>Article 7 – transmission des données</b> .....	14
<b>Article 8 – Communication sur l'action de l'EPFLR</b> .....	14
<b>Article 9 – Suivi des projets</b> .....	14
<b>Article 10 – Résiliation de la convention</b> .....	15
<b>10.1/ Résiliation d'un commun accord</b> .....	15
<b>10.2/ Résiliation unilatérale</b> .....	15
<b>Article 11 – Contentieux</b> .....	15
<b>ANNEXE 1</b> .....	17
<b>ANNEXE 2</b> .....	18



Entre

La Commune de Pouzols représentée par madame Véronique Neil, maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du .....

Dénommée ci-après "**La commune**",

La communauté de communes Vallée de l'Hérault, représentée par Monsieur Louis Villaret président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du .....

Dénommée ci-après "**la communauté de communes**",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR), établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par son directeur général, monsieur Thierry Lemoine, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ...../.....en date du 15 juin 2015 approuvée le ..... **par le préfet de Région,**

Dénommé ci-après "**EPF LR**",

D'autre part,

## PREAMBULE

L'Établissement public foncier Languedoc-Roussillon (EPF LR), est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008, modifié par le décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014, l'EPF LR est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il met notamment en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat et de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme et par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

Pouzols est une commune de 980 habitants environ située sur le fleuve Hérault. Elle bénéficie d'une situation exceptionnelle à une trentaine de kilomètre de la Mer Méditerranée et une centaine de kilomètres des Cévennes ou du haut Languedoc.

La commune de Pouzols souhaite maîtriser son urbanisation afin de répondre aux besoins et attentes de la population actuelle et à venir.

Aussi, un grand terrain en dent creuse, en interface entre le village et le développement pavillonnaire de la ville, a été identifié comme potentiel d'urbanisation future. Ce site est idéalement positionné et a pour enjeu de conforter le centre ancien et de structurer l'entrée des lotissements réalisés récemment.

Afin de bénéficier de son intervention, la commune de Pouzols et l'EPCI communauté de communes Vallée de l'Hérault ont saisi l'EPF LR, par courrier en date du 4 mai 2016 pour convenir avec lui des modalités d'interventions foncières à moyen et court terme, dans le cadre de la réalisation un projet de logements et d'équipements publics sur le site « les Lauzes ».

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

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

La présente convention opérationnelle vise à :

- définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF LR, dont les dispositions s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention, les engagements et obligations que prennent les parties pour réaliser sur le moyen et court terme les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;
- préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

## **ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION**

### **1.1 / OBJET**

La commune de Pouzols et la communauté des communes confient à l'EPF LR qui **l'accepte une mission d'acquisitions foncières** sur le secteur les Lauzes en vue de réaliser une opération de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, de **l'activité** (commerces, locaux professionnels) **ainsi qu'un ou plusieurs équipements publics.**

### **1.2 / DUREE**

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa date d'approbation par le préfet de région.

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

## **ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION**

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF LR est habilité à intervenir sur le secteur « les Lauzes » sis sur la commune dont le périmètre figure en annexe 1 de la présente convention.

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

## **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF LR**

### **3.1 / ENGAGEMENTS OPERATIONNELS**

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

- Pendant la phase d'élaboration du projet à assurer une veille foncière active sur le périmètre d'intervention tel que défini en annexe 1 de la présente convention en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable et en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption;
- A mettre à disposition de la commune et de l'EPCI son ingénierie, laquelle peut consister en la réalisation de tout ou partie des actions suivantes :
  - définition d'une stratégie foncière ;

- assistance générale lors de la réalisation d'études visant à la définition du projet et de la rédaction de cahier des charges inhérents aux dites études ;
- accompagnement dans le choix du prestataire ;
- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation au financement des études précitées sous réserve de la disponibilité des crédits ;

- A réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic foncier, études sur la qualité des sols selon la législation en vigueur si friches à reconvertir, diagnostic amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...);

- A aider, si la commune en fait la demande, à la consultation et aux choix d'un bailleur social ou d'un aménageur.

### **3.2 / ENGAGEMENT FINANCIER**

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF LR au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à **500 000€**.

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

### **3.3 / RECOURS A L'EMPRUNT**

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

## **ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI**

Dans le cadre de cette convention, la commune et la communauté de communes s'engagent :

### **4.1/ ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE**

La commune s'engage sur l'ensemble des secteurs définis à l'article 2 de la présente convention :

- Sur les 3 premières années :

- à définir son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études nécessaires et à les faire valider par le conseil municipal ;

- à mettre en place les premiers outils opérationnels et fonciers (révision des documents d'urbanisme...) en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil municipal;

- à identifier un bailleur social, afin de l'associer le plus en amont possible à la définition du projet d'aménagement ;

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

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

- à valider l'ensemble des procédures opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet;

- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF en observant :

- des démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant urbanisme innovant, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;

- des techniques garantissant une qualité architecturale, des formes urbaines peu consommatrices de foncier et la maîtrise des énergies.

Le respect de ces objectifs par la commune, l'EPCI ou les opérateurs désignés sera notamment assuré au moyen de clauses et/ou d'un cahier des charges inclus aux actes de cession des biens portés par l'EPF LR.

- à informer l'EPF LR et l'EPCI sur son programme d'études et son calendrier de réalisation ;

- à associer l'EPF LR et l'EPCI à la rédaction du ou des cahiers des charges en vue du choix, si nécessaire, d'un aménageur, d'un maître d'œuvre, ou d'un bureau d'études (participation d'un représentant de l'EPF LR au jury ou commission ad hoc) ;

- à associer l'EPF LR et l'EPCI aux comités de pilotage des différentes études ;

- à se conformer aux obligations découlant de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent avec l'appui de l'EPCI ;

- 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.

#### **4.2 ENGAGEMENTS DE L'EPCI**

La communauté de communes s'engage :

A l'égard de la commune de Pouzols :

- à lui apporter un appui technique lors de l'élaboration ou révision des documents d'urbanisme, dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires afin de faciliter l'action foncière ;
- à lui apporter un appui technique afin de l'aider dans la formalisation de ses projets (cahier des charges,...) et dans la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- A veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de LLS ;

A l'égard de l'EPF LR :

- à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir pour permettre chaque fois que cela s'avèrerait possible un conventionnement direct avec eux, en concertation avec la commune ;
- à l'informer l'EPF LR de l'état d'avancement des projets ;
- à apporter un appui à la commune en vue du relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent ;

D'une manière générale, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault mettra à disposition les ressources suivantes :

- Les compétences de son *Service Habitat* en matière de mise en œuvre et de suivi du Programme local de l'Habitat, dans le domaine du conseil aux communes ;
- Les compétences de son service mutualisation « ingénierie de proximité » en urbanisme

## **ARTICLE 5 – MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

### **5.1 MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES**

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

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

#### ▪ **Acquisition à l'amiable**

La commune et/ou la communauté de communes informent l'EPF LR des opportunités de cession dans la mesure où elles en ont connaissance.

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

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

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

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

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

▪ **Acquisition par voie délaissement**

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

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

▪ **Durée d'acquisition**

L'EPF LR 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 LR s'achève au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

## **5.3 CONDITIONS DE GESTION FONCIERE DES BIENS ACQUIS**

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

Exceptionnellement, l'EPF LR peut assurer la gestion des dits biens en cas d'impossibilité manifeste de la commune de l'assumer. Dans ce cas, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF LR, 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 LR par la commune. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF LR.

#### **5.4 CESSIION DES BIENS ACQUIS**

##### ▪ Conditions générales de cession

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

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

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

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

##### ▪ Cession anticipée

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

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

#### **5.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSIION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5.6 INTERVENTION D'UN TIERS**

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

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

### **ARTICLE 6 – MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE**

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

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

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

### **ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La commune et la communauté de communes, dès signature de la présente convention, s'engagent à transmettre à l'EPF LR, sous support numérique et éventuellement sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption ou de priorité et preuves de leur publicité et notification, données SIG, documents d'urbanisme...).

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

La commune et la communauté de communes s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF LR sur tout document ou support relatif au projet objet de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF LR. La commune et l'EPCI s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié de l'intervention de l'établissement.

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

### **Article 9 – Suivi des projets**

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

## **ARTICLE 10– RESILIATION DE LA CONVENTION**

### **10.1/ RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD**

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

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

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

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

### **10.2/ RESILIATION UNILATERALE**

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

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

## **ARTICLE 11 – CONTENTIEUX**

A l'occasion de toute contestation ou litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à .....

Le .....

En **3** exemplaires originaux

<p>L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon</p> <p>Le directeur général,</p> <p>Thierry Lemoine</p>	<p>La commune de Pouzols</p> <p>Le maire,</p> <p>Véronique Neil</p>
	<p>La communauté de communes</p> <p>Le président,</p> <p>Louis Villaret</p>

# ANNEXE 1

## Périmètre d'intervention



## ANNEXE 2

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

#### ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

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

#### ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

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

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 LR 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 LR à cette occasion d'interventions, remises en état ou réparations.

#### ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

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

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

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

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

Elle est par ailleurs tenue :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'elle a en gestion qui précise : la date d'acquisition du bien par l'établissement public foncier, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature

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

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

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

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

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

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

La commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Elle est habilitée à tenter 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 LR.

La commune est garant(e) 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 LR, 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 LR 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 LR pour information.

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

ARTICLE 4 : DEPENSES

- A la charge de l'établissement public foncier

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

- A la charge de la commune

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

Fait à .....

Le .....

En deux exemplaires originaux.

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon  Le directeur général  Thierry Lemoine	La commune de Pouzols  Le maire  Véronique Neil
--	---



Commune de Pouzols

# PARCELLE CONCERNÉE PAR LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE - EPF-LR



Parcelle concernée par la convention

Cadastré

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger

1:1•500

