Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

GRAULHET
inventer un art de ville

EXTRAIT
Registre des délibérations du conseil municipal

SEANCE DU 11 FEVRIER 2021

Délibération n° 2021/016

OBJET :

Requalification du site Joqueviel et Vieu – Intervention de l'EPF. Convention opérationnelle entre la ville de Graulhet, l'EPF et la CAGG. Approbation et signature.

Date de convocation : **04 février 2021**		Nombre de conseillers en exercice : **33**
Présents : **24**	Votants : **33**	Date d'affichage ou notification : **18 février 2021**

L'an **2021, le 11 février** à **18 heures 30**, le conseil municipal de GRAULHET, légalement convoqué, s'est réuni en session **ordinaire** à l'hôtel-de-ville sous la présidence de **M. Blaise AZNAR**, Maire.

Conformément à la loi n° 96-142 du 21 février 1996 et selon les dispositions de l'article L.2121-18 du Code général des collectivités territoriales, la séance a été publique.

Étaient présents : 24
M. AZNAR Blaise - Mme KAOUANE Louisa - M. MEHDI Saïd - Mme LEPINAY Marie-Christine - M. MIRALES Marc - M. HERRET Nicolas - M. SERIN Christian Mme TRUQUET Marie-Thérèse - M. PENARD Serge - M. ORTEGA Fernand - M. GRAU Jean-Michel - M. BATAOUI Kamel - Mme DA COSTA Céu – M. BLESS Mathieu Mme OISEAU Christelle - Mme FITA Claire - Mme BORDES Mélanie - M. SCUGLIA Domenico - M. JOLY Jean-Luc - Mme ENNAJJARI Malika - M. TERRASSIE Vincent Mme BUNEL Sylvie - M. BACOU Julien – M. ANDRIEU René.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents avec pouvoir : 9
Mme LAVIT Michelle (pouvoir AZNAR Blaise) - Mme BOUTIN Mireille (pouvoir DA COSTA Céu) - Mme SENAT-SOLOFRIZZO Marie-Paule (pouvoir HERRET Nicolas) M. BARTHES Philippe (pouvoir MIRALES Marc) - Mme Florence BELOU (pouvoir OISEAU Christelle) - Mme AMALIK Hanane (pouvoir FITA Claire) - M. CALMETTES Patrick (pouvoir JOLY Jean-Luc) - Mme DOS SANTOS FERRAO Emilia (pouvoir BACOU Julien) - Mme PINEL Vanessa (pouvoir BACOU Julien).

Absents sans pouvoir : NEANT.

M. MIRALES Marc a été élu secrétaire.

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie est un établissement public de l'Etat qui contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain. 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.

Les objectifs du SCoT en matière d'habitat sont d'accroître l'offre en logements locatifs sociaux, d'encourager le renouvellement urbain et la réappropriation des logements vacants, d'inciter la production de logements économes en foncier.

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet fixe pour Graulhet, un objectif de construction de 240 logements dont 100 logements locatifs sociaux avec 200 logements en construction neuve dont 80 logements sociaux.

Dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « reconquête des friches », la ville de Graulhet lauréate en 2018 a souhaité faire porter l'effort sur cinq sites en déshérence : l'ancienne station-service de Crins, la friche du Gouch en contrebas de l'îlot du même nom, la friche Bourdariès rue des Peseignes, l'ancien garage Mauriès avenue Charles de Gaulle près du collège Louis Pasteur et le site de Joqueviel et Vieu près du Pont St Pierre.

S'agissant de ce dernier site, les bâtiments industriels qu'il abrite sont difficiles à reconvertir et sans intérêt patrimonial particulier. Le projet de reconquête prévoit leur démolition afin de valoriser le foncier et de créer une continuité piétonne naturelle le long des berges, respectueuse de la biodiversité du cours d'eau.

L'objectif serait de développer sur un périmètre élargi au foncier privé voisin (ancien parc), une opération significative de construction de logements dont 25% de logements locatifs sociaux. L'ensemble représente une surface d'environ 1,6 hectare dont 43% appartiennent à la collectivité.

Aujourd'hui, la coopération avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie permet d'apporter un soutien important dans la réalisation des objectifs opérationnels et financiers visant à requalifier ce foncier aujourd'hui en friche pour une grande partie. Le document d'urbanisme sera modifié en conséquence.

La mission de l'Etablissement Public Foncier a pour finalité :

- Le portage foncier d'une partie de l'emprise du projet, l'autre partie étant propriété de la Ville depuis 2012, afin de recevoir une opération de construction de logements : les acquisitions seront effectuées par voie amiable et par délégation des droits de préemption et de priorité et, le cas échéant, par voie de délaissement,

- Les travaux de proto aménagement le cas échéant (démolition, désamiantage, déconstruction) prévus en amont des futurs projets.

Ce projet prend toute sa place dans le contrat Bourg Centre Occitanie et jouxte le périmètre actif du dispositif « Petites Villes de Demain ».

De plus la participation financière de l'EPF viendra consolider le bilan financier de l'opération logements selon des modalités en cours de définition.

Aussi, l'Etablissement Foncier d'Occitanie, la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et la commune de Graulhet envisagent la mise en place d'une convention opérationnelle dont le projet est joint en annexe de la présente délibération.

La durée de cette convention opérationnelle est fixée à 8 ans. Le budget prévisionnel affecté par l'EPF est de 750 000 €.

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'APPROUVER la convention opérationnelle relative au site Joqueviel et Vieu à intervenir entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, la ville de Graulhet et la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet,

- D'AUTORISER M. le Maire à signer ladite convention et tout acte y afférant,

- DE DONNER pouvoir au maire pour l'exécution de la présente délibération et engager la commune.

Pour extrait conforme,

LE MAIRE : **Blaise AZNAR**



Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

CONVENTION OPÉRATIONNELLE

PROJET

Commune de Graulhet
« site de Joqueviel et Vieu »

Opération de logements – Axe 1

N° de la convention :.....

Signée le .....

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

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION 6
1.1 Objet 6
1.2 Durée 6
ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION 6
ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF 6
3.1 Engagements opérationnels 6
3.2 Engagement financier 7
3.3 RECOURS A L'EMPRUNT 7
3.4 INTERVENTION D'UN TIERS 7
ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES PUBLICS 8
4.1 Engagements de la commune 8
4.2 Engagements de l'EPCI 9
Article 5 – Cofinancement des études pre-operationnelles par l'epf 9
Article 6 – Modalités d'intervention opérationnelle 10
6.1 Modalités d'acquisition foncière 10
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 13
- Conditions générales de cession 13
6.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION 13
ARTICLE 7 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION 15
ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION 15
8.1 RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD 15
8.2 RESILIATION UNILATERALE 16
ARTICLE 9 – SUIVI DU PROJET APRES 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 17
ARTICLE 11 - CONTENTIEUX 17
ARTICLE 12 – MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION 17
ANNEXE 1 19
ANNEXE 2 20

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

Entre

La commune de Graulhet représentée par monsieur Blaise Aznar, maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du .....

Dénommée ci-après " La commune",

La Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet représentée par monsieur Paul Salvador, président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du .....

Dénommée ci-après "L'EPCI",

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°..../.... du bureau en date du ....., approuvée le ..... par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF",

D'autre part,

PROJET

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

PREAMBULE

L'Etablissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 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 et la lutte contre l'étalement urbain.

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.

Graulhet est une commune de 12 618 habitants (source INSEE - 2017), située dans le département du Tarn, à 19 km au sud de Gaillac et 26 km au sud-ouest d'Albi. Cette commune est membre de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet.

Le SCoT Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou considère Graulhet et Gaillac en tant que "pôle urbain du territoire". Les objectifs du SCOT en matière d'habitat sont d'accroitre l'offre en LLS, d'encourager le renouvellement urbain et la réappropriation des logements vacants, d'inciter à la réalisation de logements économes en foncier.

« La dynamisation des centres anciens et des polarités du territoire, la reconquête des bâtis anciens » est un des 4 grands enjeux du PLH 2020-2025 de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet. Pour la commune de Graulhet, le PLH fixe sur les 6 ans un objectif de construction de 240 logements (dont 100 LLS) avec 200 en construction neuve (dont 80 en LLS) et 40 en remobilisant l'existant global (dont 20 en LLS).

La friche Joqueviel et Vieu fait partie du projet de requalification de 5 sites de friches urbaines présenté par la commune de Graulhet lors de la session 2018 de l'AMI « Reconquête des friches en Occitanie ». Les bâtiments industriels sont difficiles à reconvertir et sans intérêt patrimonial particulier, le projet de réhabilitation du site prévoit leur démolition afin de valoriser le foncier et de créer une continuité des cheminements le long des berges du Dadou

Le périmètre proposé est composé :
- de la friche industrielle, acquise par la commune en 2012 ;
- d'un foncier privé d'environ 9163 m² composé de deux bâtiments d'habitation (dont 1 occupé) de 220 m² et 120 m² et d'un parc boisé.

La mission de l'EPF relève :

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

- du portage foncier d'une partie de l'emprise du projet cité (l'autre partie étant propriété communale) afin de recevoir une opération de logements
- des travaux de proto aménagement (démolition, désamiantage et dépollution) prévus en amont des futurs projets.

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 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 et de priorité et, le cas échéant, par voie de délaissement ;

- 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 connaitre 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 :

PROJET

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1 OBJET

La commune et l'EPCI confient à l'EPF qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le site de « Joqueviel et Vieu » en vue de réaliser une opération d'aménagement pour la création de logements dont au moins 25 % de LLS.

1.2 DUREE

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 cession, par l'EPF, des biens concernés.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur le secteur de Joqueviel et Vieu 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 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 ;

- dès validation du projet par la collectivité compétente, et dès lors que l'opération est déclarée d'utilité publique, l'EPF pourra procéder à l'acquisition des derniers tènements nécessaires au projet, soit par voie amiable, soit par voie judiciaire et selon les modalités fixées à l'article 5 de la présente convention ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

- 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 gros-œuvre et des éléments de sécurité, des études sites et sols pollués selon la législation en vigueur 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, la réalisation de travaux préalables 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 aider, si la commune en fait la demande, à la consultation et au choix d'un bailleur social ou d'un aménageur.

3.2 Engagement financier

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé **à 750 000 €**.

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 et l'EPCI.

Si besoin, l'engagement financier précité sera augmenté par voie d'avenant.

3.3 Recours a l'emprunt

L'EPF se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire après mise en concurrence, d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant prévisionnel de l'opération.
Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par les collectivités signataires 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 et qui se révèlera nécessaire : bureau d'études, géomètre, notaire, huissier, avocat...

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

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'Etat et ses établissements publics.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES PUBLICS

4.1 ENGAGEMENTS 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 opérationnels 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 desdites 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 ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

- 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 du protocole de partenariat en date du 20 mars 2018, la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet s'engage :

- A assister les communes lors de l'élaboration ou la modification des documents d'urbanisme, dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière ;
- A leur apporter un appui technique dans la formalisation de leur projet (aide à la rédaction d'un cahier des charges...) et dans la rédaction de LLS ;
- A veiller à une gestion plus économe de la ressource foncière pour mieux tirer profit de cette ressource auprès des communes ;
- A poursuivre la construction de sa stratégie foncière globale ;
- A informer l'EPF de l'état d'avancement des projets des communes, dès lors qu'elle en a la connaissance, ou des projets de l'intercommunalité pour les projets de compétence communautaire ;
- A mettre en place un comité de pilotage et de revue de projets ;
- A réaliser, en lien avec l'EPF, des études sommaires de faisabilité notamment sur les opportunités foncières ;
- A faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux et les opérateurs mobilisables susceptibles d'intervenir pour permettre, chaque fois que cela s'avérait possible, un conventionnement direct avec eux si accord de la commune.

La Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet a choisi de se doter, en matière d'action foncière, de moyens adaptés, notamment d'une ingénierie ad hoc en interne.

Par ailleurs, au titre de la présente, l'EPCI s'engage :

- à veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de LLS ;

- à apporter son appui à la commune pour le relogement des occupants en application de l'article L.314-1 du code de l'urbanisme ;

- 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 ou de priorité, données SIG, documents d'urbanisme...).

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

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-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 dûment 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 de 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

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

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 et 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 réserve 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 l'EPF.

L'EPF informe par courrier ou courriel la commune dès signature d'un acte d'acquisition ou de 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 suivant leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

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 procéder à l'acquisition des biens délaissés que lorsqu'il est délégataire du droit de 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, y compris ceux acquis au titre de la convention pré opérationnelle, s'achève, au plus tard, au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

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 desdits biens, notamment en cas d'impossibilité manifeste de la commune de l'assumer. Dans ce cas, tout accès au bien

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

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 CESSION DES BIENS ACQUIS

- **Conditions générales de cession**

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, à l'opérateur désigné par la collectivité 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 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 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 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

- **Cession au prix de revient**

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

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 prévisionnel 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,...) 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.

Lorsqu'il y a actualisation, le prix de revient est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation, publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

La première actualisation est appliquée le 1er janvier de la quatrième année qui suit la date 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, 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.

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

■ **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 l'EPCI 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 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

L'EPF et les collectivités signataires 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 (6) 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.

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

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

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 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 à 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, pourra 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 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.

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

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 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.

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

Fait à .....
Le .....
En ..... exemplaires originaux

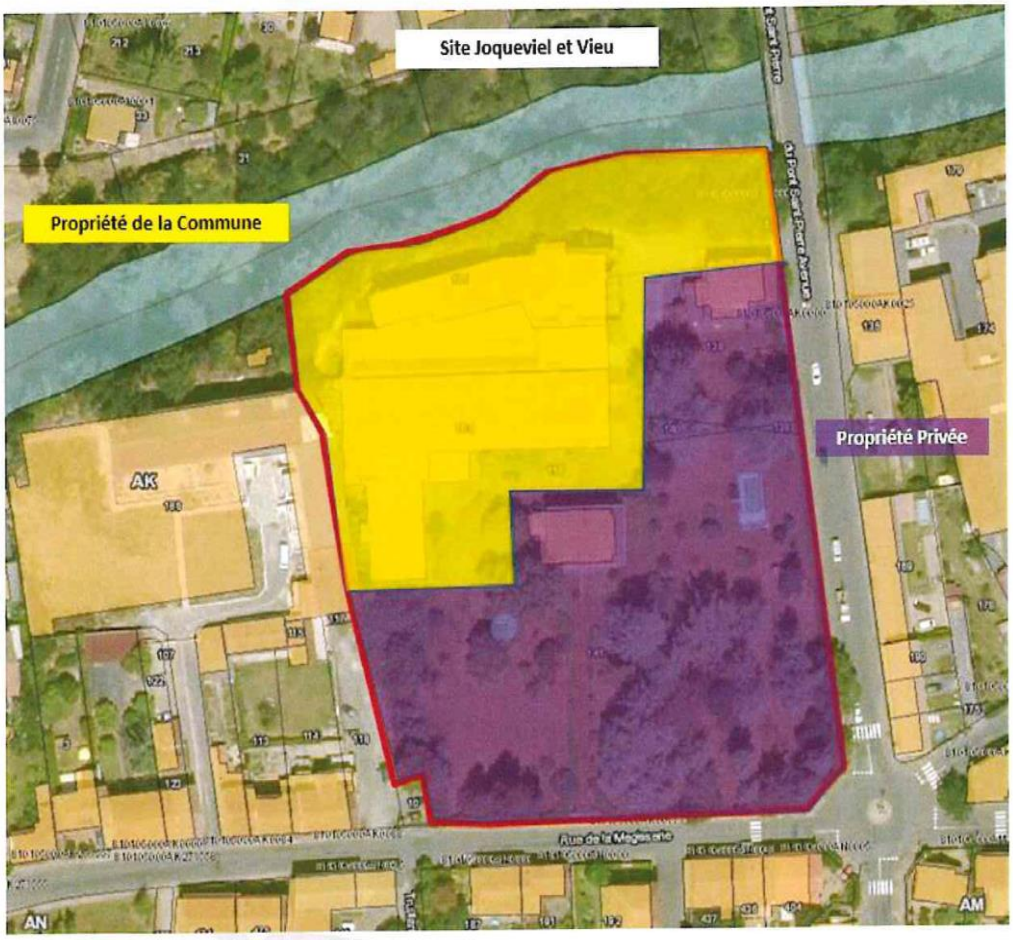
L'établissement public foncier d'Occitanie	La communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet	La commune de Graulhet
La directrice générale,	Le président,	Le maire,
Sophie Lafenêtre	Paul Salvador	Blaise Aznar

PROJET

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

ANNEXE 1

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

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 sont transférés.

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 ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

- 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 ladite 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

Envoyé en préfecture le 12/02/2021
Reçu en préfecture le 12/02/2021
Affiché le
ID : 081-218101053-20210211-2021_016-DE

droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat.

ARTICLE 4 : DEPENSES

- *A la charge de l'établissement public foncier*

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

- *A la charge de la commune*

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

Fait à .....
Le .....
En deux exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Graulhet
La directrice générale,	Le maire,
Sophie Lafenêtre	Blaise Aznar