

ONVENTION

PÉRATIONNELLE

« Action Cœur de ville » Commune d'Albi

Axe 1

N° de la convention :

Signée le

Approuvée par le Préfet de Région le

Envoyé en préfecture le 13/02/2020

Reçu en préfecture le 13/02/2020

Affiché le 13/02/2020



ID : 081-248100737-20200211-DEL2020_042-DE

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION	8
1.1 Objet	8
1.2 Durée	8
ARTICLE 2 - PERIMETRES D'INTERVENTION	8
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE L'EPF	8
3.1 Engagement opérationnels	8
3.2 Engagement financier	9
3.3 Recours à l'emprunt	9
3.4 Intervention d'un tiers	9
ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES PUBLICS	11
4.1 Engagements communs de l'agglomération et de la commune	11
4.2 Engagements de l'agglomération	11
4.2 Engagements de la commune d'Albi	12
ARTICLE 5 - COFINANCEMENTS DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES PAR L'EPF	12
ARTICLE 6 - MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE	13
6.1 Modalités d'acquisition foncière	13
6.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier	15
- Durée d'acquisition	15
- Durée de portage foncier	15
6.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis	15
6.4 Cession des biens acquis	16
- Conditions générales de cession	16
6.5 Détermination du prix de cession	16
ARTICLE 7 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION	18
ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION	18
8.1 Résiliation d'un commun accord	18
8.2 Résiliation unilatérale	19
ARTICLE 9 - SUIVI DU PROJET APRES CESSION	19
9.1 Suivi du projet	19
9.2 Suivi des biens portés par l'EPF	19
ARTICLE 10 - COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF	20
ARTICLE 11 – CONTENTIEUX	20
ARTICLE 12 - MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION	20
ANNEXES	22

Envoyé en préfecture le 13/02/2020

Reçu en préfecture le 13/02/2020

Affiché le 13/02/2020



ID : 081-248100737-20200211-DEL2020_042-DE

Entre

La Communauté d'agglomération de l'Albigeois, représentée par Mme Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, présidente, dûment habilitée à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du,

Dénommée ci-après "L'agglomération",

La commune d'Albi représentée par M.Bruno LAILHEUGUE, adjoint au maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du,

Dénommée ci-après " La commune",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier (34000), inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par madame Sophie Lafenêtre, directrice générale, agissant en vertu de la délibération n°..../.... du Bureau en date du, approuvée le par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF",

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les parties »,

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.

Les villes moyennes sont des pôles d'équilibre essentiels entre les grandes métropoles et les territoires ruraux. Elles sont recherchées par les ménages pour leur qualité de vie, ainsi que pour la présence d'un marché du logement plus abordable que dans les métropoles. Pour autant, la question de l'attractivité résidentielle représente un enjeu majeur pour ces territoires. Parmi les nombreux paramètres pouvant y contribuer, le rôle des politiques locales de l'habitat s'avère fondamental. La revitalisation des centres-villes et centres-bourgs est un levier de premier plan pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation foncière, et constitue une opportunité pour ramener les jeunes ménages, avec ou sans enfant qui partent vers la périphérie en leur proposant une offre de logements adaptés à leurs besoins. Pour autant, les politiques locales de l'habitat ne suffisent pas à conditionner l'attractivité résidentielle, elles interpellent plus largement les politiques d'aménagement urbain afin d'être intégrées à un cadre de vie de qualité : des commerces et services de proximité, des dessertes en transports en commun, des équipements scolaires et de santé de proximité, des espaces verts...

Le programme national « Action cœur de ville », présenté le 14 décembre 2017 lors de la Conférence des territoires a fait de la préservation et de la dynamisation des centres villes des villes moyennes une des priorités de l'Etat. La ville d'Albi s'est portée candidate à ce dispositif en janvier 2018 et a été retenue par le Ministère en charge de la Cohésion des Territoires le 6 avril 2018 dans la liste des 222 villes éligibles au programme « Action cœur de ville ». A ce titre, une convention-cadre pluriannuelle a été signée le 17 août 2018 avec toutes les parties prenantes (ville d'Albi, communauté d'agglomération de l'Albigeois, l'Etat, Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Caisse des dépôts et Consignations, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn et la région Occitanie).

Les orientations stratégiques du programme Action cœur de ville d'Albi répondent à une double ambition :

- améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants ;
- conforter son rôle de moteur de développement du territoire, en participant à la consolidation et au développement de la dynamique d'attractivité résidentielle et d'emploi.

Pour ce faire, la convention cadre de la ville d'Albi comporte 5 axes structurants :

- axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics.

L'axe 1 portant sur le développement d'une offre attractive de l'habitat en centre-ville repose sur plusieurs enjeux :

- accroître et diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins en logements du plus grand nombre de ménages (actifs, familles, étudiants, personnes âgées, etc) dans un recherche d'optimisation du foncier dédié à l'habitat ou mixte, soit par optimisation de la capacité d'accueil, soit par renouvellement urbain ;
- diversifier l'occupation sociale pour de meilleurs équilibres territoriaux ;
- diminuer la vacance résidentielle ;
- réhabiliter et améliorer la performance énergétique des ensembles immobiliers.

En outre, les objectifs de production de logements plus économes en consommation foncière, en mobilisant notamment les potentialités du tissu urbain existant (locaux et logements vacants, bâtis existants obsolètes ou biens en abandon manifeste, transformation d'usage ...), figurent parmi les orientations majeures du SCoT et du PLUi.

Une convention de partenariat, approuvée en décembre 2019, entre Action Logement, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et la ville d'Albi, vise à favoriser la restructuration d'immeubles inclus dans le périmètre Action cœur de ville d'Albi afin de contribuer au développement et à la diversité de l'habitat.

Enfin, dans la phase de mise en œuvre du dispositif Cœur de ville, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et la ville d'Albi entendent initier une politique foncière, favorisant le renouvellement urbain à travers la mobilisation de dents creuses et par des opérations de réhabilitation/restructuration/démolition de bâtis existants.

Après une première analyse des potentialités foncières réalisées dans le cadre de la phase d'étude du dispositif Action Cœur de ville d'Albi, il apparaît que certaines opérations ne seront possibles qu'après la maîtrise foncière publique de certaines parcelles et ensembles immobiliers vacants ou à vendre.

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 :

- 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 ;
- 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 les périmètres définis 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 les signataires sont réputés parfaitement connaître et qui s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention ;
- préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1 OBJET

L'agglomération et la commune confient à l'EPF qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur trois secteurs inclus dans le périmètre Action cœur de ville d'Albi à savoir, le centre ancien, la Madeleine et le secteur Cordeliers/Université, en vue de réaliser des opérations d'aménagement mixtes ou entièrement dédiées à l'habitat afin de renforcer l'attractivité du centre-ville d'Albi.

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 – PERIMETRES D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur trois secteurs inclus dans le périmètre Action cœur de Ville d'Albi : le centre-ancien, la Madeleine, et le secteur Cordeliers-Université dont les périmètres figurent en annexe 1 de la présente convention.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande de l'agglomération et/ou 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 les périmètres d'intervention tels que définis en annexe 1 de la présente convention en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable et en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption, du droit de priorité, et par voie de délaissement ;
- à contribuer à la mise en place par l'agglomération et/ou la commune des outils

fonciers nécessaires à la maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet ;

- à réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic de l'état bâtementaire, de la structure gros-œuvre et des éléments de sécurité, des études sites et sols pollués selon la législation en vigueur dans le cas de friches à 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 l'agglomération, 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 les collectivités concernées et de l'autorité administrative compétente ;
- à aider, si l'agglomération et la commune en font 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 au titre de la présente convention est fixé à 3,5 M€.

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 l'agglomération.

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 l'agglomération.

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 se révélera nécessaire : bureau d'études, géomètre, notaire, huissier, avocat...

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

ARTICLE 4– ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES PUBLICS

4.1 ENGAGEMENTS COMMUNS DE L'AGGLOMERATION ET DE LA COMMUNE

Au titre de la présente, l'agglomération et la commune s'engagent :

Sur les 3 premières années :

- à finaliser le projet en réalisant, des études complémentaires nécessaires ;
- à mettre en place les outils d'urbanisme opérationnels et fonciers en vue de la réalisation du projet ;
- à s'investir dans l'identification d'opérateurs économiques, susceptibles 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 rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation du projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation/restructuration 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 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) ;

4.2 ENGAGEMENTS DE L'AGGLOMERATION

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

- 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 veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- à traiter, dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, PUP, expropriation,...), la question du relogement conformément aux obligations de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce,

ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent avec l'appui de l'EPCI selon les possibilités et disponibilités du pôle économique ;

- à 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...).
- 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 LA COMMUNE D'ALBI

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

- à conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification ou révision éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme lorsque l'EPCI n'est pas compétent en la matière afin de permettre la réalisation de l'opération ;
- à assister l'agglomération dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière et la mise en œuvre du projet ;
- à apporter son appui à l'agglomération pour le relogement des occupants en application de l'article L.314-1 du code de l'urbanisme ;
- à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la réalisation du projet ;
- 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 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 l'agglomération et/ou la commune.

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 l'agglomération et/ou la commune.

En contrepartie dudit cofinancement, l'agglomération et/ou la commune s'engagent 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, le cas échéant, 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 10 jours ouvrés à compter de leur réception et à l'associer à la validation des livrables découlant du marché (rapports d'étapes et rapport final) ;
- informer l'EPF de toutes difficultés liées à l'exécution du marché (retard de production d'études, mise en demeure, résiliation...) ;

Après service fait dument constaté par l'agglomération et/ou 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 l'agglomération et/ou 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 comptabilisés dans le calcul du prix revient par l'EPF.

Cependant, dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que l'agglomération et/ou la commune ne respectent 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 l'agglomération et/ou 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 les périmètres définis à l'article 2, soit à l'amiable, soit par exercice des droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme s'il en est délégataire ou titulaire soit, le cas échéant, par voie d'expropriation.

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

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

Les acquisitions seront formalisées par acte notarié.

■ Acquisition à l'amiable

L'agglomération et/ou la commune informent l'EPF des opportunités de cession jugées intéressantes pour le projet dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, rappelées précédemment, procède à l'ensemble des négociations foncières en vue des acquisitions amiables portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans les périmètres définis en annexe 1 de la présente.

Un courrier ou un courriel du représentant habilité de l'agglomération sera demandé préalablement à toute acquisition amiable par EPF.

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

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

L'agglomération 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 des périmètres visés à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur lesdits périmètres.

Lorsque l'agglomération manifeste un intérêt sur un bien pour lequel elle a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner, elle transmet ladite DIA à l'EPF dans les 15 jours suivants leur réception à l'agglomération.

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'agglomération 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 les périmètres visés à l'article 2 de la présente convention.

Lorsque l'agglomération manifeste un intérêt sur un bien pour lequel elle a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner, elle transmet ladite DIA à l'EPF dans les 15 jours suivants leur réception à l'agglomération.

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 l'agglomération, 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 dès lors qu'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 l'agglomération, habilitier l'EPF à réaliser les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la réalisation du projet par voie d'expropriation.

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

L'EPF, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, procède par voie d'expropriation à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre définitif du projet pour lesquels une procédure d'acquisition amiable a échoué.

6.2 DUREES DE LA PERIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER

■ Durée d'acquisition

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

■ Durée de portage foncier

La durée de portage des biens acquis par l'EPF, s'achève, au plus tard, au terme de la présente convention 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 l'agglomération selon les modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

A titre exceptionnel, l'EPF peut assurer la gestion des dits biens, notamment en cas d'impossibilité manifeste de l'agglomération de l'assumer. Dans ce cas, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF, par le personnel de l'agglomération 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 l'agglomération. 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'agglomération ou au(x) opérateur(s) désigné(s) par l'agglomération suivant les règles concurrentielles en vigueur pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, l'agglomération 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 l'agglomération, celle-ci se réalise sur la base :

- d'une part, d'un cahier des charges joint à l'acte de vente approuvé par l'agglomération et précisant les droits et obligations du preneur ;
- d'autre part, d'un bilan financier de l'opération par l'agglomération.

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 l'agglomération

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

■ Cession à la demande de l'EPF

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

6.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

■ Cession au prix de revient

Dans le cas de cession à l'agglomération ou l'opérateur (les opérateurs) 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 l'agglomération ;
- les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de l'agglomération 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 l'agglomération cocontractante ou en cas de dévoiement par celle-ci de l'objet de la convention, l'EPF se réserve la possibilité de céder les biens dont il a assuré le portage à un opérateur tiers suivant les procédures concurrentielles en vigueur. Dès lors, le prix de cession correspond soit au prix estimé par la direction départementale des finances publiques au moment de la vente, soit au prix de revient actualisé, si celui-ci est supérieur.

■ Régime de TVA

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

■ Paiement du prix

En cas de cession à l'agglomération ou tou(s) opérateur(s) économique(s) 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 (des opérateurs) 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

Les parties 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 les signataires, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Le comité de pilotage 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.

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.

L'agglomération est tenue de procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier,

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

Pour ce faire l'agglomération 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 l'agglomération et la commune n'ont pas exécuté leurs engagements contractuels ;
- s'il est constaté que l'opération envisagée par l'agglomération 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 l'agglomération 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

L'agglomération, et le cas échéant, l'opérateur (les opérateurs) qu'elle aura désigné(s) désigné(s), s'engage(nt) :

- 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 l'agglomération ou son opérateur tout élément permettant d'attester de la réalisation de l'opération.

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

9.2 SUIVI DES BIENS PORTES PAR L'EPF

Sans préjudice des dispositions précédentes, une fois pris en compte l'ensemble des dépenses inhérentes à la réalisation à bonne fin de l'opération dans toutes ses composantes, si l'agglomération réalise une plus-value foncière en cas de cession des biens portés par l'EPF dans les six ans qui suivent leur acquisition à l'établissement, la plus-value réalisée devra être reversée pour moitié à l'EPF.

La plus-value s'entend comme la différence entre le prix de cession du bien par la l'agglomération 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

L'agglomération et la commune s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur les périmètres du projet, objet de la présente convention.

De fait, l'agglomération et la commune apposeront le logo de l'EPF sur tous les supports de communication relatifs au projet, print et digitaux. Elles citeront également l'établissement dans les documents à destination de la presse et inséreront un encart de présentation de l'EPF dans le dossier de presse du projet.

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

ARTICLE 11 - CONTENTIEUX

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

ARTICLE 12 – MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION

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

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

Fait à

Le

En trois exemplaires originaux,

L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale, Sophie Lafenêtre	La communauté d'agglomération de l'Albigeois La présidente, Stéphanie Guiraud-Chaumeil	La commune d'Albi Le maire-adjoint délégué à l'urbanisme, Bruno Lailheugue
--	---	---

Envoyé en préfecture le 13/02/2020

Reçu en préfecture le 13/02/2020

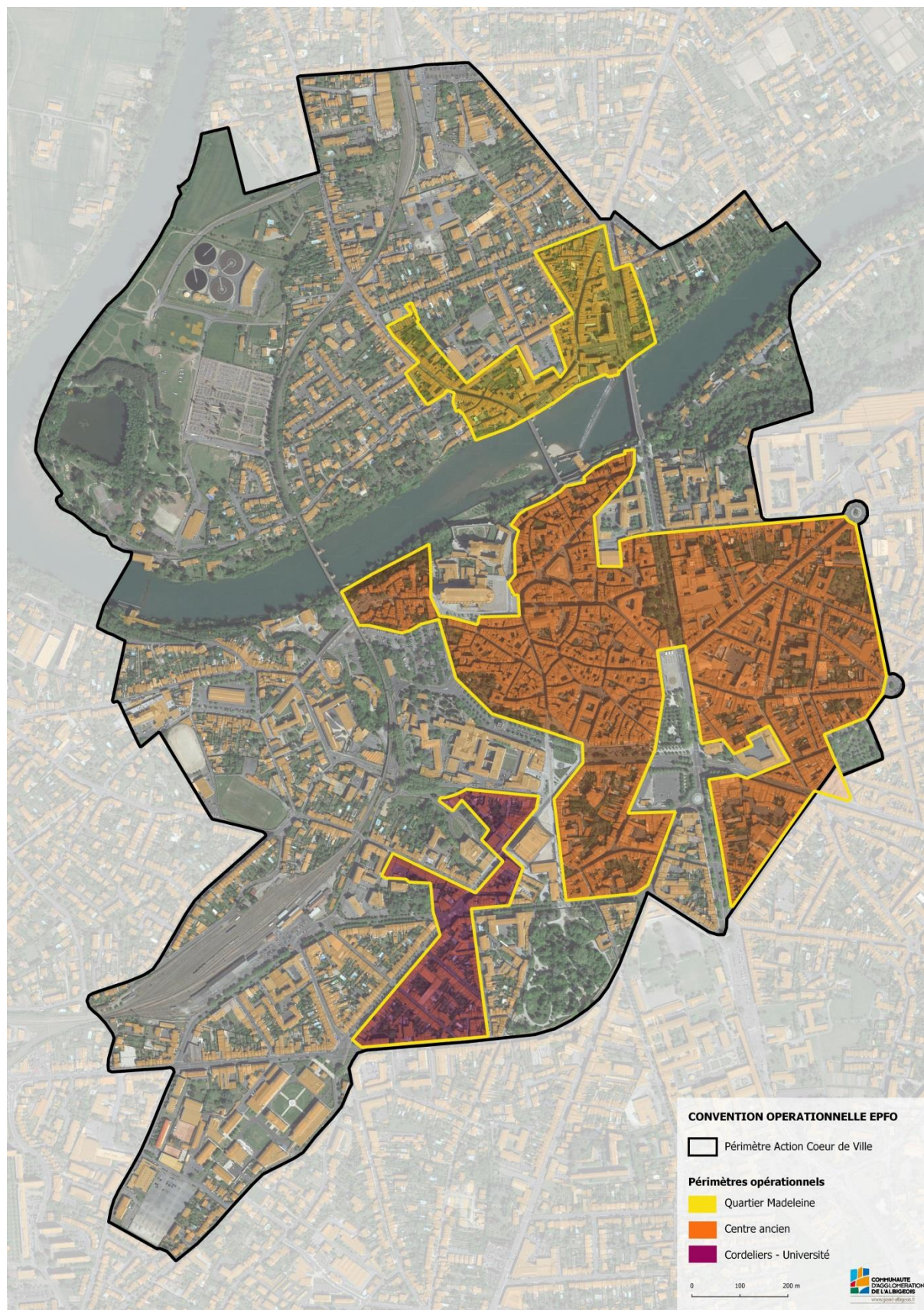
Affiché le 13/02/2020



ID : 081-248100737-20200211-DEL2020_042-DE

ANNEXE 1

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION



ANNEXE 2

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

ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF met à disposition, à titre gratuit, de l'agglomération 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 l'agglomération 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 l'agglomération.

L'agglomération 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, en concertation avec l'agglomération, l'EPF procédera avant tout transfert de garde :

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

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPCI

L'agglomération 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.

L'agglomération ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée, sans l'accord préalable de l'EPF.

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 l'agglomération, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la

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

- de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;
- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- d'informer dès porter à connaissance 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

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

- les locaux respectant les normes de sécurité.
- Les logements répondant aux caractéristiques de décence telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

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

Il 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.

L'agglomération 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.

L'agglomération est garant des obligations d'assurance des occupants, à ce titre, l'occupant justifie auprès de la l'agglomération 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, l'agglomération informe l'EPF de leur libération aux fins que ce dernier puisse, le cas échéant, faire procéder sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de démolition.

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être adressée à l'EPF pour information.

Envoyé en préfecture le 13/02/2020

Reçu en préfecture le 13/02/2020

Affiché le 13/02/2020



ID : 081-248100737-20200211-DEL2020_042-DE