

ONVENTION de ARENCE

Commune de Lescure d'Albigeois « Arrêté de carence 2020-2022 » Axe 1

N° de la convention :

Signée le

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



SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION.....	6
1.1 OBJET.....	6
1.2 DUREE.....	6
ARTICLE 2 – PERIMETRE(S) D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF	6
3.2 Engagement financier	7
3.3 RECOURS A L'EMPRUNT	7
3.4 INTERVENTION D'UN TIERS.....	7
Article 4– Engagements de l'État	8
5.1 engagements de la commune de Lescure d'albigeois.....	8
5.2ENGAGEMENTS DE L'EPCI	9
ARTICLE 6 – COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES PAR L'EPF	10
Article 7– Modalités d'intervention opérationnelle	11
7.1 Conditions d'intervention.....	11
7.2 Modalités d'acquisitions foncières.....	11
7.2.1 Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF.....	11
7.2.2 Acquisition à l'amiable.....	13
7.2.3 Acquisition par voie de délaissement	13
7.2.4 Acquisition par délégation du droit de priorité	13
7.2.5 Acquisition par la procédure d'expropriation	14
7.3 Durée de la période d'acquisition et du portage foncier	14
7.4 Conditions de gestion foncière des biens acquis.....	14
7.5 Cession des biens acquis.....	15
7.6 Détermination du prix de cession	16
6.7 Intervention d'un tiers	17
ARTICLE 8 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION	18
ARTICLE 9 - RESILIATION DE LA CONVENTION	18
ARTICLE 10 – SUIVI DU PROJET APRES CESSION	18
ARTICLE 11 - CONTENTIEUX.....	19
ARTICLE 12 – MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION.....	19
ANNEXE 2.....	21

Entre

L'Etat, représenté par Madame Catherine FERRIER, préfète du département du Tarn,

Dénommé ci-après « le représentant de
l'État dans le département »,

La commune de Lescure d'Albigeois, représentée par Mme Elisabeth CLAVERIE, maire,
dûment habilitée à signer la convention par une délibération du conseil municipal en
date du,

Dénommée ci-après " la commune",

La communauté d'agglomération de l'Albigeois représentée par Stéphanie GUIRAUD-
CHAUMEIL, présidente, dûment habilitée 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 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 du
Bureau n°/.... en date du xxxxxxxxxxxx, approuvée le par le préfet de la
région Occitanie,

Dénommé ci-après "l'EPF",

D'autre part,

En application des dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2017-2019, la commune de Lescure d'Albigeois partie à la présente, a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté de la préfète du département du Tarn en date du 22 décembre 2020.

Au titre de la période triennale 2017/2019, l'objectif de la commune de Lescure d'Albigeois consistait en la réalisation de 71 logements. Or, le bilan de cette période ne fait état de la réalisation d'aucun logement. Au vu de ce taux de réalisation et du taux de logements locatifs sociaux réalisés sur la commune, soit 9,82 % alors que le PLH de l'agglomération de l'Albigeois pour la période 2015-2020 prescrit un objectif de 28 %, la carence de la commune a été prononcée par arrêté de la préfète du département du Tarn, notifiée à la commune de Lescure d'Albigeois le 24 décembre 2020 et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département le 23 décembre 2020.

Sur les communes en situation de carence, et ce depuis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (article L210-1 du CU), l'exercice du droit de préemption est transféré au représentant de l'État dans le département pendant toute la durée de l'arrêté portant constat de carence. Ce droit de préemption porte sur des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme¹, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité.

Ledit droit peut notamment être délégué à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, à un établissement public foncier d'Etat ou local, à une société d'économie mixte, à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code.

Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, à savoir

¹ « 1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;

2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

4° Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du même code. »

permettre à la commune en situation de carence, d'attirer la production en matière de création de logements locatifs sociaux

Dans ce contexte, la présente convention opérationnelle est établie en vue de :

- définir les modalités d'intervention de l'EPF en vue de réaliser les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de programmes de logements, dont des logements locatifs sociaux ;
- définir les obligations et engagements respectifs des parties, 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 ;
- préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

Envoyé en préfecture le 15/04/2021

Reçu en préfecture le 15/04/2021

Affiché le 16/04/2021



ID : 081-248100737-20210413-DEL2021_068-DE

1.1 OBJET

L'Etat, la commune de Lescure d'Albigeois, la communauté d'agglomération de l'Albigeois, confient à l'EPF qui l'accepte, une mission d'acquisitions foncières sur les secteurs définis à l'article 2 en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction, comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux.

Ces opérations permettent à la collectivité de réaliser les objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation et, notamment en cas de carence, d'atteindre les objectifs de production en matière de création de logements locatifs sociaux tels que définis pour les périodes triennales 2020-2022, 2023-2026, le cas échéant.

1.2 DUREE

La présente convention est conclue pour une durée maximale de **6 ans** à compter de sa date d'approbation par le préfet de région.

Cette durée peut être prolongée dans le cas de procédure contentieuse retardant la maîtrise foncière et ne permettant pas, à l'échéance de la convention, de rétrocéder les biens en cause et ou d'en déterminer le prix de revient. En pareille hypothèse, la durée de la convention est prorogée jusqu'à ce que l'EPF dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'assurer la cession des biens concernés.

ARTICLE 2 – PERIMETRE(S) D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur les secteurs :

- centre Bourg et périphérie (*village, avenue de l'Hermet, les Grèzes, Barricade, Dardié*),
- secteur Est (*secteur des Prats et les Gourgues*),
- secteur de Gaillaguès (*route de la Drèche, chemin de la voie, chemin de Lavergne, jusqu'à la limite de la RN88.*),

sis sur la commune dont les périmètres figurent en annexe 1 de la présente convention.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande de la commune ou de l'Etat, 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

3.1 ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

L'EPF s'engage dans le cadre de la présente convention :

- à assurer une veille foncière active sur les secteurs d'intervention tels que définis à l'article 2 de la présente convention en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption du représentant de l'Etat, ou de l'entité compétente, et en saisissant également les opportunités d'acquisition à l'amiable ou suite à délaissement permettant de concourir à la réalisation des objectifs de production de logements, et notamment de logement locatifs sociaux ;

- à réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (pré-étude de faisabilité, diagnostic de l'état bâtiementaire, 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 la commune de Lescure d'Albigeois en lien avec l'EPCI, si elle en fait la demande dans le cadre amiable ou d'une délégation du droit de préemption dont elle aurait la compétence, à la consultation et au choix d'un bailleur social.

3.2 ENGAGEMENT FINANCIER

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à **2 000 000 €** sur la durée de la convention.

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 au représentant de l'État dans le département et aux collectivités concernées.

Si les crédits disponibles le permettent, le montant de l'engagement financier pourra être majoré par voie d'avenant en cas de besoin.

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 une ou plusieurs collectivités territoriales.

3.4 INTERVENTION D'UN TIERS

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

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

ARTICLE 4– ENGAGEMENTS DE L'ÉTAT

Pendant la durée d'application de l'arrêté portant délégation du droit de préemption à l'EPF, le représentant de l'État dans le département, s'engage :

- à accomplir toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions par délégation du droit de préemption de l'État au titre de la présente convention ;
- à informer par écrit les professionnels concernés, notamment, les notaires, du dispositif de délégation du droit de préemption du représentant de l'État dans le département à l'EPF ;
- à informer par écrit le maire du circuit de transmission des DIA pouvant faire l'objet d'une délégation du droit de préemption par le représentant de l'Etat au bénéfice de l'EPF et notamment des conditions suivantes : transmission de la DIA simultanément à l'EPF et au service de l'État référent (DDT du Tarn/Service Construction Habitat et Appui Territorial – courriel : ddt-schat@tarn.gouv.fr), étant entendu que l'EPF devra disposer de la DIA dans un délai de 7 jours ouvrés au plus tard à compter de sa réception en mairie.

Article 5– ENGAGEMENTS DES COLLECTIVITES

5.1 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE LESCURE D'ALBIGEOIS

La commune s'engage :

- à identifier, dès signature de la présente convention, les bailleurs sociaux et opérateurs susceptibles d'être mobilisés en vue de réaliser les opérations citées en objet ;
- à transmettre à l'EPF, dès notification de la présente, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations relatives à l'instauration du droit de préemption, données SIG, documents d'urbanisme...) ;
- à transmettre les déclarations d'intention d'aliéner simultanément au service référent de l'Etat et à l'EPF, dans un délai de sept jours ouvrés suivant la date de leur réception en mairie, conformément aux dispositions de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme modifiés par la loi égalité et citoyenneté.
- dès acquisition du bien par l'EPF et quel qu'en soit le mode, à désigner le bailleur social ou tout autre opérateur retenu en vue de réaliser les opérations poursuivies ;
- à tenir informé l'EPF du déroulement du projet, du choix du bailleur, du calendrier des études, de l'obtention du permis de construire... ;
- à instruire et à délivrer, dans les délais impartis, les autorisations d'urbanisme pour la réalisation des projets de logements ;

- à modifier, si nécessaire, les règles du document d'urbanisme afin de permettre les densités opérationnelles permettant d'assurer la faisabilité des opérations 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 acquérir, à l'issue de leur portage, les biens acquis par l'EPF et n'ayant pu être cédés à un bailleur social ou un autre opérateur économique dûment désigné par la collectivité et à prévoir, à ce titre, les financements nécessaires dans son budget.

5.2 ENGAGEMENTS DE L'EPCI

La communauté d'agglomération s'engage :

- à assister la commune lors de l'élaboration de son document d'urbanisme et dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière et la mise en œuvre du projet ;
- à apporter un appui technique afin lors de la formalisation des projets (cahier des charges...) et dans la réalisation des opérations de logements ;
- A veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de LLS ;
- à veiller, conformément aux règles du SCOT, à une gestion toujours plus économe de la ressource foncière pour mieux tirer profit de cette ressource auprès de la commune ;
- à apporter son appui dans le traitement de la question du relogement dans le cadre de l'obligation de relogement découlant de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci est applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans, à aider à leur transfert dans un local équivalent ;
- à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la réalisation des opérations de logements précitées ;
- à l'informer l'EPF de l'état d'avancement des projets (notamment en termes de financement) ;
- dans l'hypothèse où la réalisation de l'opération relèverait de ses missions statutaires, et avec l'accord de la commune, à acquérir, à l'issue de leur portage, les biens acquis par l'EPF et n'ayant pu être cédés à un bailleur social ou un autre opérateur économique dûment désigné par l'EPCI et à prévoir, à ce titre, les financements nécessaires dans son budget.

ARTICLE 6 – COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES

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

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

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

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

En amont de la notification du marché cofinancé

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

Après notification du marché cofinancé

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

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

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

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

ARTICLE 7 – MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE

Envoyé en préfecture le 15/04/2021

Reçu en préfecture le 15/04/2021

Affiché le 16/04/2021



ID : 081-248100737-20210413-DEL2021_068-DE

7.1 CONDITIONS D'INTERVENTION

Les interventions foncières assurées par l'EPF sur les secteurs identifiés à l'article 2 de la présente convention se dérouleront conformément aux conditions qui suivent.

7.2 MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES

L'EPF, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, s'engage à procéder à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, et situés dans les secteurs d'intervention tels que définis à l'article 2 de la présente :

- par exercice des droits de préemption et de priorité qui lui sont délégués ;
- le cas échéant, suite à un délaissement exercé en application des articles L. 211-5 (droit de délaissement inhérent au droit de préemption urbain), L. 212-3 (droit de délaissement inhérent au droit de préemption ZAD) et L. 230-1 du code de l'urbanisme (droit de délaissement « général ») ;
- sous réserve de l'accord préalable de la collectivité, par voie amiable ;
- par voie d'expropriation, sous réserve que le projet poursuivi par la commune le justifie ; dans le cadre d'un projet défini par la collectivité et sur un dossier d'enquête approuvé par cette dernière, l'EPF peut également procéder aux acquisitions par voie d'expropriation.

Les biens sont acquis par l'EPF soit au prix fixé par la direction départementale des finances publiques lorsque son avis est obligatoire ou, le cas échéant, par la juridiction de l'expropriation.

7.2.1 ACQUISITION PAR DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION A L'EPF

- 7.2.1.1 Délégation du droit de préemption par le représentant de l'Etat
 - Modalités de délégation du droit de préemption par le représentant de l'Etat

Le représentant de l'État dans le département délègue à l'EPF l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble du ou des périmètres visés à l'article 2.

Toutefois, l'EPF ne pourra procéder aux acquisitions foncières par délégation dudit droit que pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2020 portant constat de carence sur la commune de Lescure d'Albigeois. Si pendant la durée de la présente convention la commune Lescure d'Albigeois fait l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral pris en application des dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation à l'issue de la période triennale 2020-2022, la délégation du droit de préemption à l'EPF nécessitera un nouvel arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

A l'échéance de l'arrêté portant constat de carence, ou en cas d'annulation de celui-ci, l'intervention de l'EPF et le portage des biens acquis se poursuivront dans les conditions définies par la présente convention.

o Conditions de transmission des DIA

Les déclarations d'intention d'aliéner sont transmises simultanément par la commune au service référent de l'Etat et à l'EPF, dans un délai de sept jours ouvrés suivant la date de leur réception en mairie, conformément aux dispositions de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme modifiés par la loi égalité et citoyenneté.

À défaut, le préfet de département informe le maire, par LRAR, de son intention de dresser un procès-verbal de la situation. Le maire dispose alors d'un nouveau délai de sept jours à compter de la réception de la lettre du représentant de l'État pour faire part de ses observations. À l'issue de ce délai et au vu des observations du maire, le préfet peut décider de constater l'absence de transmission de la déclaration d'intention d'aliéner par procès-verbal. Dans cette hypothèse, il est alors procédé, par le représentant de l'Etat au recouvrement d'une amende forfaitaire de 1000 € au profit du fonds national des aides à la pierre.

o Conditions de traitement des DIA par l'EPF

L'EPF, lors de l'instruction des DIA relevant de son champ de compétence, tiendra compte, pour toute décision de préemption, de la faisabilité et de l'intérêt d'une opération de logement social et prendra notamment en considération :

- l'existence d'un bailleur social ou d'un opérateur susceptible de monter l'opération de construction ou d'acquisition-amélioration ;
- la concordance avec les secteurs prioritaires d'intervention retenus dans les PLH lorsqu'ils ont été définis ;
- l'équilibre de l'opération en fonction du prix de vente du bien, dans le cadre des dispositifs de financement du logement social ;

Pour ce faire, la commune et l'EPCI s'engagent à fournir à l'EPF l'ensemble des informations nécessaires à sa prise de décision dans les temps impartis pour l'instruction de la DIA.

L'EPF procédera à la consultation de la direction départementale des finances publiques, dans le délai légal d'instruction de la DIA lorsque cet avis est obligatoire.

▪ 7.2.1.2 Délégation du droit de préemption par la commune ou l'EPCI

o Modalités de délégation du droit de préemption

A l'échéance de l'arrêté portant constat de carence, ou en cas d'annulation de celui-ci, l'intervention de l'EPF et le portage des biens acquis se poursuivront dans les conditions définies par la présente convention. L'EPF peut bénéficier d'une délégation du droit de préemption nécessaire à la poursuite de son action par l'autorité qui en recouvre la compétence, dans les conditions définies par l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme.

Pour tout autre bien ne relevant pas du droit de préemption transféré au préfet, 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 à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

- Conditions de transmission des DIA

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 7 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

- Conditions de traitement des DIA par l'EPF

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.

7.2.2 ACQUISITION A L'AMIALE

Avec l'accord de la collectivité compétente, l'EPF peut recourir à l'acquisition amiable afin de permettre ou faciliter la réalisation de projets d'aménagement et d'opérations de logements sur ses périmètres d'intervention. A ce titre, la commune informe l'EPF des opportunités de cession par voie amiable dans la mesure où ils en ont connaissance.

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

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

7.2.3 ACQUISITION PAR VOIE DE DELAISSEMENT

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'exécutif 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 dès lors qu'il est délégataire du droit de préemption fondant le délaissement.

7.2.4 ACQUISITION PAR DELEGATION DU DROIT DE PRIORITE

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

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

Dans le délai légal des deux mois pour notifier la décision de préemption, l'EPF procédera à la consultation de la direction départementale des finances publiques.

7.2.5 ACQUISITION PAR LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Si la collectivité 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, habilitier l'EPF à réaliser les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la réalisation du projet par voie d'expropriation.

Dans le cadre de DUP « réserve foncière », l'EPF pourra être directement désigné comme bénéficiaire de la DUP.

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.

7.3 DUREE 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.

7.4 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 3 de la présente convention.

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

■ Conditions générales de cession

Les biens acquis par l'EPF au titre de la présente ont vocation à être cédés à l'issue du portage :

- soit à la commune, collectivité tenue prioritairement par l'obligation de rachat définie par l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme ;
- soit à l'EPCI ; la commune pouvant autoriser ce dernier, à se substituer à elle dans son engagement de rachat de tout ou partie des biens acquis, notamment lorsque la réalisation de l'opération est susceptible de relever des missions statutaires de l'EPCI;
- soit au bailleur social dûment désigné par la collectivité compétente en vue de la réalisation des logements locatifs sociaux ou signataire de la convention visée à l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- soit à tout autre opérateur retenu par la collectivité, avec l'accord préalable de celle-ci, en vue de la réalisation d'un projet conforme à l'objet de la présente convention.

Les dépenses inhérentes à ces acquisitions seront inscrites au budget de la collectivité, de l'EPCI ou de l'opérateur tenu au rachat, dans un délai permettant de procéder à l'achat effectif des biens au plus tard à la date d'échéance de la convention.

La commune, l'EPCI et les opérateurs précités, prennent les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Le preneur jouit des servitudes actives et supporte celles passives.

La cession a lieu par acte notarié ou, le cas échéant, par acte administratif aux frais de l'acquéreur.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune ou l'EPCI, celle-ci pourra être opérée sur la base d'un cahier des charges précisant les droits et obligations du preneur joint à l'acte de vente.

■ Cession anticipée

Au cas où la commune, l'EPCI ou le cas échéant l'aménageur ou le bailleur social désigné, souhaite entreprendre des travaux sur les biens acquis par l'EPF durant la période de leur portage en vue de la réalisation du ou des projets de logements locatifs sociaux ou d'aménagement, ils devront en faire la demande par écrit à l'EPF pour accord. Selon l'état d'avancement du ou des projets, l'EPF se réservera alors la possibilité de proposer une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

■ Cession à échéance de la convention

Les biens sont cédés à la commune ou le cas échéant à son bailleur social ou à l'opérateur qu'elle aura désigné.

Les biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention pourront également faire l'objet d'une cession au profit de l'EPCI dans la mesure où ce dernier aurait vocation, au regard de ses compétences, à assumer la maîtrise d'ouvrage de

l'opération définie à l'article 1.1. Le cas échéant, les biens pourront également être cédés à son bailleur social ou à l'opérateur qu'il aura désigné.

La commune ou l'opérateur désigné s'engagent à procéder au rachat des biens acquis par l'EPF dans les délais de portage définis à l'article 6.3 de la présente convention, sous réserve des dispositions légales et réglementaires s'appliquant à la cession des biens acquis par préemption.

7.6 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

▪ Cession au prix de revient

Dans le cas de cession à la commune, l'EPCI ou l'opérateur 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 procédures d'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 administratifs 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 éventuels frais financiers liés au remboursement 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 l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations des dispositifs en vigueur.

▪ **Cession au prix fixé par la direction départementale des finances publiques**

À défaut de désignation d'un bailleur ou tout autre opérateur par la commune, 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**

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, l'EPCI ou tout opérateur 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.

6.7 INTERVENTION D'UN TIERS

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

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

ARTICLE 8 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

Envoyé en préfecture le 15/04/2021

Reçu en préfecture le 15/04/2021

Affiché le 16/04/2021



ID : 081-248100737-20210413-DEL2021_068-DE

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention opérationnelle.

Les biens acquis par délégation du droit de préemption de l'État au bénéfice de l'EPF donneront lieu à l'établissement d'un bilan annuel d'exécution adressé au service désigné par le représentant de l'État.

En outre, l'ensemble des biens acquis quel que soit le mode d'acquisition feront l'objet d'un comité de pilotage associant la commune, l'EPCI et l'EPF, l'Etat ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles. Le comité de pilotage se réunit à l'initiative de l'une des parties, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers.

ARTICLE 9 - RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties ou de plein droit en cas de manquement de la part des collectivités à leurs engagements tels que définis à l'article 4 de la présente.

En cas de résiliation d'un commun accord entre les parties, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des acquisitions effectuées par l'EPF, dont il est dressé un inventaire.

La commune de Lescure d'Albigeois est tenue de procéder au rachat des biens acquis et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPF dans un délai d'un an maximum suivant la décision de résiliation.

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

ARTICLE 10 – SUIVI DU PROJET APRES CESSION

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

De fait, le logo de l'EPF devra être apposés sur tous les supports de communication relatifs au projet, print et digitaux. Ils citeront 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.

Ils 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 des collectivités, diffuser des informations sur les biens dont il a assuré le portage et faire état de l'avancement du projet sur tous supports.

ARTICLE 11 - CONTENTIEUX

Envoyé en préfecture le 15/04/2021

Reçu en préfecture le 15/04/2021

Affiché le 16/04/2021



ID : 081-248100737-20210413-DEL2021_068-DE

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.

Fait à

Le

En **quatre** exemplaires originaux

Le représentant de l'Etat, La préfète du département du Tarn Catherine FERRIER	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 de Lescure d'Albigeois Le maire Mme Elisabeth CLAVERIE

ANNEXE 1

PÉRIMÈTRE(S) D'INTERVENTION

(Plan à joindre)

Secteur	Intitulé	Zonage PLU	Superficie
1	Centre Bourg et périphérie	UM2, AUM6, UM6	xxx
2	Secteur Est	UM6	xxx
3	Secteur de Gaillaguès	UM6, AUM5-B	xxx
Total			xxx

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'EPF.

Pour les biens non bâtis, la mise à disposition est constatée par procès-verbal établi unilatéralement par le représentant de l'EPF.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF à la commune.

La commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF à cette occasion, d'interventions, remises en état ou réparations.

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

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

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

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

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

La commune 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'EPF, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens à la commune, 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 chaque évènement climatique exceptionnel ;
- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- d'informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

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

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

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

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

Elle encaisse 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.

Elle 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 commune d'une assurance qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Les nouvelles occupations doivent être préalablement acceptées par l'EPF, elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

- Cas des biens devenus vacants

Si les biens bâtis devenus vacants ont vocation à être démolis, la commune informe l'EPF de leur libération aux fins que ce dernier puisse, le cas échéant, faire procéder sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de démolition.

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

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

ARTICLE 4 : DEPENSES

- A la charge de l'EPF

L'EPF 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 commune, 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 Lescure d'Albigeois
La directrice générale	Le maire
Sophie Lafenêtre	Elisabeth CLAVERIE