epf d'Occitanie

GRAND CAHORS

COURRIER ARRIVÉE
20 DEC. 2017
S.G.

CONVENTION

D'ANTICIPATION FONCIERE

« Entrée Sud »

N° de la convention : 339 LT 2017

Signée le 12 DEC. 2017

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

SOMMAIRE

Article 1 – Objet et durée de la convention 6
1.1/ objet 6
1.2/ duree 6
Article 2 – Engagements de l'epf lr 6
Article 3 – Engagements de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors 7
3.1/ engagements de la Communauté de d'agglomération du Grand Cahors 7
Article 4 - Modalités d'intervention foncière 7
4.1 / Conditions d'intervention de l'EPF d'Occitanie 8
4.2 / Modalités d'acquisition foncière 8
4.3 / Durée du portage foncier 9
4.4 / Conditions de gestion des biens acquis 10
4.5 / Cession des biens acquis 10
4.6 / Détermination du prix de cession 11
4.7/ Intervention d'un tiers 12
Article 5 - Modalités de pilotage de la convention 12
Article 6 – transmission des données 12
Article 7 – Communication sur l'action de l'EPF 12
Article 8 - Résiliation de la convention 13
8.1/ Résiliation d'un commun accord 13
8.2/ Résiliation unilatérale 13
Article 9 - Contentieux 13
ANNEXE 1 15
ANNEXE 2 16

Entre

La communauté d'agglomération Grand Cahors représentée par Monsieur Jean-Marc Vayssouze-Faure, président, dûment habilité à signer le présent protocole par délibération du conseil communautaire en date du 9 novembre 2017

Dénommée ci-après "La communauté d'agglomération",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est à Montpellier (34000), 1025 rue Henri becquerel, Parc Club du Millénaire, bâtiment 19 , représenté par madame Sophie Lafenêtre, directrice générale, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2017 /59 en date du 3 octobre 2017, approuvée le 3 octobre 2017 par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF",

D'autre part,

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 2008 (sous la dénomination EPF de Languedoc-Roussillon) 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 l'aménagement. Il met notamment en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

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

Afin de bénéficier de son intervention, la communauté d'agglomération va signer un protocole de partenariat avec l'EPF qui fixe les objectifs et principes généraux de collaboration entre l'EPF et la communauté d'agglomération pour la mise en œuvre de la politique communautaire aux fins de répondre, entre autre, à l'objectif suivant :

- Accompagner le développement des projets économiques structurants pour l'attractivité du territoire.

Pour mener à bien cette démarche, l'EPF propose dans un premier temps à la communauté d'agglomération, la mise en place d'une convention dite d'anticipation foncière sur le site dit de son « entrée sud », secteur accueillant une grande zone d'activités économiques et commerciales de 120 entreprises (et 1000 emplois). Cette zone commerciale historique est empruntée chaque jour par près de 20 000 véhicules et a été confrontée au cours des décennies à d'importantes crues ; le classement en zone rouge de son PPRI a figé son développement. En 2012, la ville de Cahors a saisi l'opportunité des Ateliers Nationaux « territoires économiques » initiés par l'Etat qui impliquent des collectivités aux démarches exemplaires. Au terme de cette démarche, Cahors s'est vue remettre une feuille de route qui fixe une stratégie territoriale cohérente pour la renaissance de son entrée de ville. L'un des axes stratégiques de la reconquête de ce secteur est le redéploiement de certaines activités in situ ou dans la ville de Cahors en concertation avec commerçants et propriétaires.

Cette convention d'anticipation foncière a donc pour finalités :

- de conduire les études nécessaires à la mise en œuvre du projet sur ces 2 aspects :
  - la requalification de la zone commerciale en y réduisant la vulnérabilité aux risques inondation;
  - l'aménagement de l'entrée de ville de Cahors ;
- de répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;

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

- pour réaliser, dans un premier temps, une veille active pendant la démarche de définition du projet sur des périmètres opérationnels ;

- pour réaliser, dans un second temps, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

La présente convention d'anticipation foncière vise ainsi à :

- définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF, dont les dispositions s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention, les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe;

- préciser la portée de ces engagements ;

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1/ OBJET

La communauté d'agglomération confient à l'EPF, qui l'accepte, une mission d'anticipation foncière sur le secteur « Entrée Sud », afin de recomposer la zone d'activités commerciales dans le but d'y réduire la vulnérabilité au risque inondation et de requalifier l'entrée de ville de Cahors. La mise en œuvre de cette mission nécessite au préalable de préciser la stratégie d'acquisition.

1.2/ DUREE

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

Sa durée ne peut être prolongée.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DE L'EPF D'OCCITANIE

Dans le cadre la présente convention, l'EPF s'engage :

- à acquérir par voie amiable, les premiers biens présentant un réel intérêt soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet d'aménagement en cours de définition, soit du point de vue de leur prix, et en préemptant à chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption ou de priorité de la collectivité ;

- à réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement et physiquement dégradés (démolition de bâtiments, nettoyage et fermeture du site…) et les études techniques s'y rattachant (études des sols…) ;

- à mettre à disposition de la communauté d'agglomération, son ingénierie, laquelle peut consister en la réalisation de tout ou partie des actions suivantes :
  - définition d'une stratégie foncière ;
  - assistance générale lors de la réalisation d'études visant à la définition du projet et de la rédaction de cahier des charges inhérents aux dites études ;
  - accompagnement dans le choix du prestataire ;
  - participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
  - participation au financement des études précitées sous réserve de la disponibilité des crédits.

L'EPF peut également, en accord avec la communauté d'agglomération, et avec sa collaboration, contribuer à la mise en place des outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (zone d'aménagement différé, le cas échéant une DUP « réserves foncières » pour la réalisation de projets tels que définis par l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme…).

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF LR au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord avec la collectivité, à **1 000 000 €.**

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque

année. Dans le cas où l'EPF ne pourrait pas procéder aux acquisitions et travaux envisagés dans le cadre des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à la communauté d'agglomération.

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.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

3.1/ ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

- à engager la définition de son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études nécessaires et à les faire valider par le conseil communautaire;
- à mettre en place, si nécessaire, les outils opérationnels et fonciers (DUP « travaux »...) en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil communautaire;
- à identifier un ou plusieurs aménageurs
- à veiller à une gestion toujours plus économe de la ressource foncière pour mieux tirer profit de cette ressource ;
- à informer l'EPF sur son programme d'études et son calendrier de réalisation ;
- à valider l'ensemble des procédures opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet;
- à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF.

D'une manière générale, la communauté d'agglomération mettra à disposition les ressources de son service développement économique.

La communauté d'agglomération s'engage à informer régulièrement l'EPF de l'état d'avancement des études précédemment évoquées. Ce dernier peut, à la demande de la communauté d'agglomération ou de sa propre demande, participer à certaines réunions de travail.

A l'échéance de la présente convention, si les premières études de définition du projet, telles que définies ci-dessus, n'ont pas été engagées et si leur contenu n'est pas en cours de validation par les instances compétentes, la communauté d'agglomération s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4 - MODALITES D'INTERVENTION FONCIERE

4.1 / CONDITIONS D'INTERVENTION DE L'EPF D'OCCITANIE

L'EPF est habilité à intervenir dans le périmètre d'intervention foncière figurant en annexe 1.

4.2 / MODALITES D'ACQUISITION FONCIERE

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre défini à l'article 4.1, soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption s'il en est délégataire ou titulaire dans le cadre d'une pré zone d'aménagement différé (ZAD) ou d'une ZAD, soit par délégation du droit de priorité de la collectivité, et le cas échéant par voie d'expropriation dans le cas d'une DUP .

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande expresse de la communauté d'agglomération, afin d'acquérir à l'amiable toutes parcelles limitrophes au périmètre défini en annexe si, et uniquement si, ces acquisitions présentent un intérêt pour le futur projet.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF est réalisé au prix agréé par France Domaine ou le cas échéant par la juridiction de l'expropriation.

- **Acquisition à l'amiable**

La communauté d'agglomération informe l'EPF des opportunités de cession jugées intéressantes pour le futur projet dans la mesure où elle en a connaissance.

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

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

L'EPF informe par écrit la communauté d'agglomération dès signature d'un acte d'acquisition ou d'une promesse de vente.

- **Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF d'Occitanie**

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 4.1 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 12 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

L'EPF procédera à la consultation de France Domaine, 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 d'Occitanie***

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de priorité conformément aux dispositions des articles L.240-1 et L.213-3 du code de l'urbanisme sur le périmètre visé à l'article 4.1 de la présente convention.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 12 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

Dans le délai légal des deux mois pour notifier la décision de préemption au propriétaire, l'EPF procédera à la consultation de France Domaine.

■ ***Acquisition par la procédure d'expropriation***

Si la communauté d'agglomération décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), le bénéficiaire de la DUP peut être l'EPF.

L'EPF, s'il est bénéficiaire de la DUP, procèdera à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées. Le dossier constitué sera soumis pour délibération à la communauté d'agglomération 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.

■ ***Acquisition par voie de délaissement***

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

4.3 / DUREE DU PORTAGE FONCIER

La durée de portage des biens acquis par l'EPF s'achève au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

Cependant, cette durée de portage peut être prolongée si une ou plusieurs conventions dites « opérationnelles » sont signées sur le périmètre d'intervention définis à l'article 4.1 au plus tard avant échéance de la présente convention. La nouvelle durée de portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention est alors définie dans la ou les conventions opérationnelles.

Dans cette hypothèse, il pourra être demandé à la communauté d'agglomération de procéder à l'achat progressif des biens acquis par l'EPF (biens acquis au titre de la présente ou biens équivalents acquis au titre de la convention opérationnelle), sur toute la durée de la ou des futures conventions opérationnelles.

4.4 / CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS

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

Exceptionnellement, l'EPF peut assurer la gestion des dits biens en cas d'impossibilité manifeste de la communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF.

4.5 / CESSION DES BIENS ACQUIS

■ Conditions générales de cession

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés à la fin de la durée de la présente convention.

A ce titre, la communauté d'agglomération s'engage :

- A désigner, dans le respect des règles en vigueur, un opérateur en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement définie en objet et à obliger ce dernier à procéder au rachat des biens acquis par l'EPF dans les conditions définies par la présente convention ;

- A défaut d'avoir désigné un opérateur dans les conditions précitées, à, d'une part, racheter l'ensemble des biens acquis et portés par l'EPF et, d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires pour procéder à ladite acquisition au moment de la cession.

Cette cession s'opère dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du PPI lesquelles s'appliquent à toute convention.

- Dans le cadre d'une cession à la commune, celle-ci prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle jouit des servitudes actives et supporte celles passives.

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

- Dans le cadre de la cession à un opérateur autre que la communauté d'agglomération et avec l'accord de celle-ci, un cahier des charges approuvé par la communauté d'agglomération précisant droits et obligations du preneur devra être joint à l'acte de vente.

■ Cession à l'issue du délai de portage

La communauté d'agglomération prend l'engagement de procéder au rachat des

biens acquis par l'EPF à l'issue des délais de portage définis à l'article 4.3 de la présente convention.

- Cession anticipée

Au cas où la communauté d'agglomération ou son aménageur 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, l'EPF se réservera alors la possibilité de proposer une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

4.6 / DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

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

1. Le prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions, frais d'avocats...), les indemnités d'éviction et de transfert, l'impôt foncier, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPF liés aux acquisitions et aux travaux ;

2. Les frais de gestions, dans le cas exceptionnel où l'EPF aurait assumé la gestion des biens durant leur portage ;

3. Les dépenses de remise en état du foncier comprenant des travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur » et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, des travaux de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plates-formes pour accueillir les futures occupations, de pré verdissement ainsi que les études techniques s'y rattachant ;

4. Les frais financiers éventuels liés au remboursement d'un emprunt adossé à l'opération.

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

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

→ Si, en vue de la réalisation d'une opération ne respectant pas l'objet défini à l'article 1.1 de la présente convention, la communauté d'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 collectivité ou l'EPCI et le prix de l'acquisition à l'EPF LR, stipulé dans le ou les actes de vente, diminué :

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

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

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

4.7/ INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF peut solliciter le concours de toute personne, morale ou physique, dont l'intervention se révèlera 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 dispositions du code des marchés publics en vigueur applicables à l'Etat et ses établissements publics.

ARTICLE 5 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

L'EPF et la communauté d'agglomération conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

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

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

ARTICLE 6 – TRANSMISSION DES DONNEES

La communauté d'agglomération, dès notification de la présente convention, s'engage à transmettre 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 7 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF

La communauté d'agglomération s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur

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

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

ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION

8.1/ RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

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

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

La communauté d'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 trois mois suivant la décision de résiliation.

Pour ce faire la communauté d'agglomération s'engage à prévoir les fonds nécessaire pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittées par l'EPF.

8.2/ RESILIATION UNILATERALE

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

Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que le projet envisagé n'est plus conforme à celui défini à l'article 1.1 de la présente, la résiliation de la convention est prononcée par l'EPF avec cession de tout ou partie des biens acquis dans les trois mois suivant le constat du manquement :

- soit à la communauté d'agglomération, avec une majoration du prix de revient, tel que défini à l'article 4.6 de la présente, au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens ;

- soit à un aménageur au prix de revient défini à l'article 4.6 précité.

ARTICLE 9 - CONTENTIEUX

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

Fait à Montpellier.

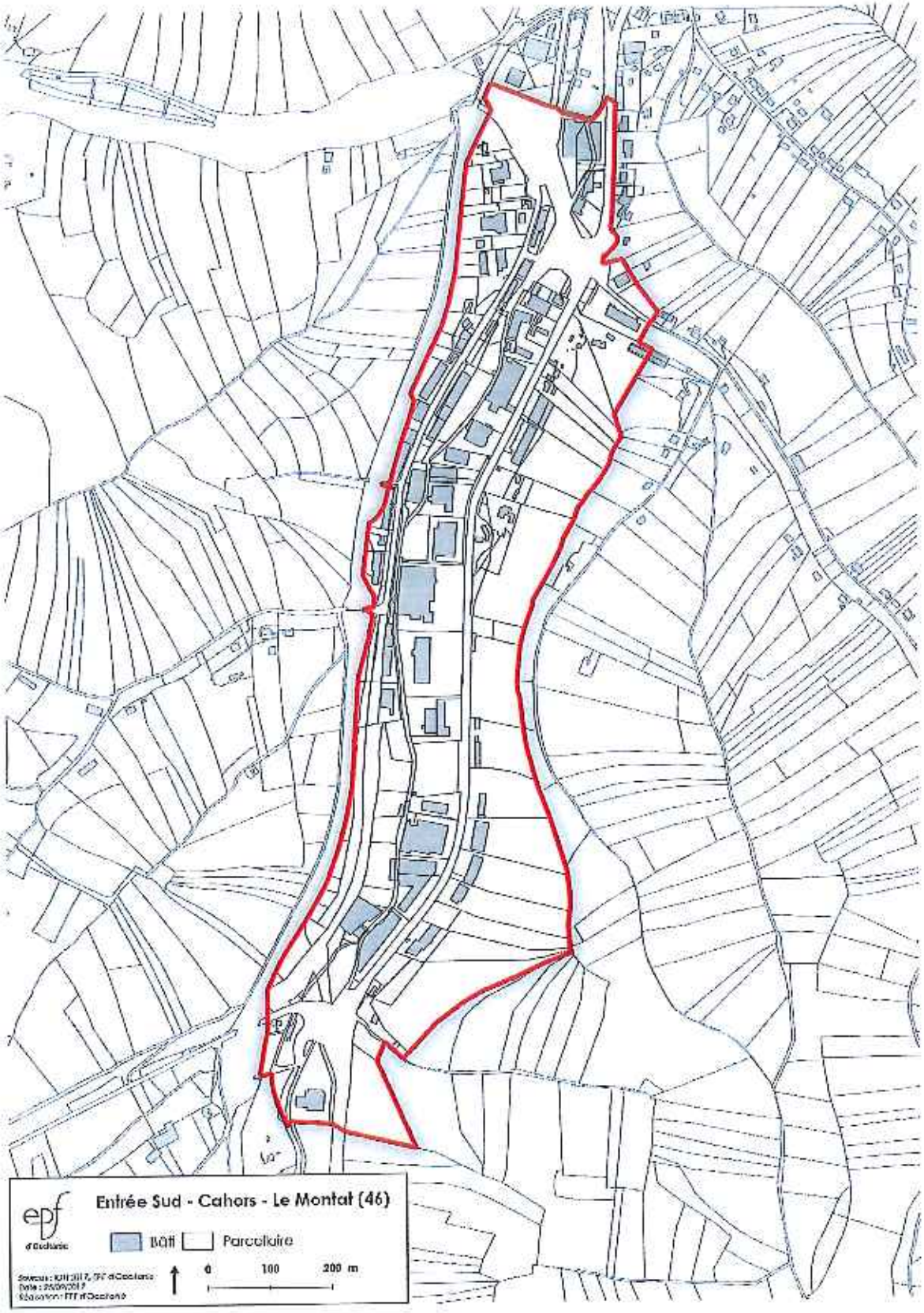
Le 12 DEC. 2017

En deux exemplaires originaux.

Pour l'établissement public foncier d'Occitanie	Pour La communauté d'agglomération Grand Cahors
La directrice générale	Le président P° D Jamy Vice Président
Sophie Lafenêtre	Jean-Marc Vayssouze-Faure,

ANNEXE 1

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



ANNEXE 2

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

ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF d'Occitanie met à disposition, à titre gratuit, de la communauté d'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.

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 communauté d'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'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 communauté d'agglomération.

La communauté d'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.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND CAHORS

La communauté d'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.

Si l'état du bien acquis l'exige, la communauté d'agglomération procèdera:

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

La communauté d'agglomération ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée.

Elle est par ailleurs tenue :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'elle a en gestion qui précise : la date d'acquisition du bien par l'établissement public foncier, les dates des procès-

verbaux de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisés et autres observations relatives au bien ;

- de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;
- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des 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 communauté d'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.

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

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

La communauté d'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.

La communauté d'agglomération est garante des obligations d'assurance des occupants, à ce titre, l'occupant justifie auprès de la collectivité d'une assurance qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

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

- *Cas des biens devenus vacants*

Si les biens bâtis devenus vacants ont vocation à être démolis, la communauté de communes 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 communauté d'agglomération ne pourra consentir sur les biens dont elle a la gestion et la garde que des conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat.

ARTICLE 4 : DEPENSES

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

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

- *A la charge de la communauté d'agglomération Grand Cahors*

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

Fait à Montpellier
Le 12 DEC. 2017
En 3 exemplaires originaux.

Pour l'établissement public foncier d'Occitanie	Pour communauté d'agglomération
La directrice générale Sophie Lafenêtre	Le président Jean-Marc Vayssouze-Faure Vice-Président

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE
PARC CLUB DU MILLENAIRE
BAT 19 - 1025 RUE HENRI BECQUEREL
34000 MONTPELLIER

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND CAHORS

COURRIER ARRIVÉE
20 DEC. 2017
S.G.A.R.