

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

n° 24\_05\_75\_DEL\_URBA\_CONV\_EPF\_HUB

Séance du **16 juillet 2024**

Convocation du **10 juillet 2024**

Le Conseil Municipal, convoqué le **10/07/2024**, s'est réuni à **18h00** au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de son Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : **29**

Présents : **20**

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents : **9**

Procurations : **6**

Mandants	Mandataires
Rolande Loigerot	François Comes
Hervé Cazenove	Alain Vignes
Robert Dugnac	Stéphanie Puigbert
Esther Garcia	Jean-Claude Faucon
Anne Leclercq	Sylvaine Ricciardi-Braem
Jean-Christophe Bousquet	Patrick Francès

Secrétaire de séance : **Caroline Rocas**

Objet : **Convention « Grand Projet » avec l'Établissement public foncier d'Occitanie pour le portage foncier du projet de hub ferroviaire**

Rapporteur : **François Comes**

**Où l'exposé de l'affaire au conseil municipal et la proposition de vote telles que présentées dans le rapport formant note synthèse**

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

**Par voix 26 POUR 0 voix CONTRE et 0 ABSTENTION**

### DÉCIDE

**Vu** l'article L2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** la convention pré-opérationnelle « Distriport – Autoroute ferroviaire » avec l'établissement public foncier (EPF) Occitanie signée le 21/05/2019 pour une durée de 5 ans ;

**Vu** la décision de SNCF Réseau en date du 12/02/2024 portant approbation du bilan de concertation sur l'extension des installations de la gare fret du Boulou ;

**Vu** le courrier de demande d'accompagnement à l'EPF Occitanie par la communauté de communes du Vallespir (CCV) en date du 24/01/2024 sur le projet de développement de l'autoroute ferroviaire dans la continuité de la convention pré-opérationnelle « Distriport – Autoroute ferroviaire » ;

**Vu** le projet de convention « Grand Projet Distriport Autoroute ferroviaire » entre l'EPF Occitanie, la CCV et les communes du Boulou et de Saint-Jean-Pla-de-Corts ;

**Vu** l'avis favorable de la commission Développement économique de la CCV du 06/03/2024 ;

**Considérant** que les études de faisabilité menées par SNCF Réseau depuis avril 2022, incluant une phase de concertation qui s'est déroulée en novembre et décembre 2023, valident l'opportunité de mener un projet de développement des infrastructures ferroviaires existantes par la création d'un nouveau faisceau sur le secteur d'en Cavailhès au Boulou ;

**Considérant** le terme proche de la convention pré-opérationnelle avec l'EPF Occitanie visant à assurer une veille foncière à l'intérieur des périmètres définis et, le cas échéant, répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;

**Considérant** que dans le cadre de ses missions et de son plan pluriannuel d'intervention, l'EPF Occitanie accompagne les collectivités pour conforter l'attractivité de la région ;

**Considérant** qu'il s'agit pour l'établissement d'accompagner à la fois le développement économique (au sens large du terme) et le développement territorial en vue d'accroître l'attractivité de la région Occitanie, qu'à ce titre, l'EPF Occitanie a retenu le projet de développement de l'autoroute ferroviaire du Boulou comme un dossier d'envergure régionale et internationale, et propose donc une convention foncière dite « grand projet » à la CCV pour le portage foncier des zones nécessaires à ce projet qui a pour objectifs de réaliser une opération d'aménagement à vocation économique en lien avec l'activité logistique et ferroutage et de constituer des réserves foncières en vue de permettre la compensation environnementale nécessaire au projet ;

**Considérant** que ladite présente convention vise ainsi à définir les engagements et obligations que prennent les parties, à savoir l'EPF Occitanie, la CCV et les communes du Boulou et de Saint-Jean-Pla-de-Corts, pour conduire sur le moyen/long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe et correspondant aux secteurs de l'orientation d'aménagement et de programmation « PAE Distriport » sur la commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts et « Vinyes d'en Cavaillès » sur la commune du Boulou ;

**Considérant** que l'engagement par l'EPF de porter les acquisitions foncières sur lesdits secteurs liées au projet de développement de l'autoroute ferroviaire se traduit par l'allocation par l'EPF d'une enveloppe financière prévisionnelle de 4 680 000 euros ;

**Considérant** la durée de la convention de 10 ans à compter de la signature avec possibilité de prolongation de 10 ans selon l'avancée des études et du projet ;

**Considérant** l'avis favorable de la commission urbanisme du jeudi 11 juillet 2024 ;

**D'approuver** le projet de convention annexé à la délibération et d'autoriser le Président à signer tout document utile à intervenir concernant ce dossier.

*Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication, ou de la date de rejet du recours gracieux (le silence de l'auteur de la décision durant un délai de deux mois valant rejet tacite de la demande). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr>*

La Secrétaire de séance,

Caroline ROCAS



Le Maire,

François COMES



Ordre du jour n° 06	Rapport n° 24_05_75_DEL_URBA_CONV_EPF_HUB	Rapporteur : François Comes
Séance du Conseil Municipal du 16 juillet 2024		
<i>N.B : Rapport exposé de l'affaire au sens de l'article L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales valant note explicative de synthèse</i>		
Objet : Convention « Grand Projet » avec l'Établissement public foncier d'Occitanie pour le portage foncier du projet de hub ferroviaire		

### Rôle de l'EPF Occitanie :

L'établissement public foncier (EPF) Occitanie, est un établissement public de l'État à habilité à procéder à toutes acquisitions foncières afin de faciliter les opérations d'aménagement par un tiers chargé de la construction de logements, de nouveaux quartiers ou encore d'équipements publics... Cette acquisition stratégique s'appelle le portage de terrains.

### Antériorité :

La convention pré-opérationnelle « Distriport-Autoroute ferroviaire » du 21 mai 2019, qui officialise le partenariat entre l'EPF Occitanie et la Communauté de communes pour une durée de 5 ans, a constitué une première étape dans le projet de développement de la plateforme ferroviaire située sur la commune de Le Boulou.

L'État s'est par ailleurs investi fortement dans le développement du projet, en initiant les études d'opportunité de réalisation d'un nouveau faisceau ferroviaire, dont le dernier comité de pilotage de décembre 2023 a conclu à la désignation définitive du lieu d'implantation sur le secteur d'en Cavallès au Boulou.

Fort de l'implantation consolidée du projet de plateforme sur le secteur d'en Cavallès et en prévision de l'arrivée du terme temporel de la convention qui lie la CCV à l'EPF depuis 2019, la CCV a demandé par courrier en date du 24/01/2024 la poursuite du partenariat par une convention opérationnelle « Grand projet » visant le portage foncier des deux secteurs de projet, en associant les communes de Le Boulou et Saint Jean Pla de Corts.

Dans tous les cas les acquisitions foncières ne seront engagées que si la CCV en valide l'opportunité pour la réalisation du projet de plateforme ferroviaire et de zone logistique embranchée, comme stipulé à l'article 3.2.1 du projet de convention.

### Apports complémentaires du conseil juridique de la CCV :

« Il s'agit d'une convention classique de portage foncier par un EPF. Le principe de base de cette convention est simple : l'article 6 de la convention décline les modes d'acquisition foncière qui s'articulent toutes sur le même mécanisme, à savoir qu' « un accord écrit du représentant habilité du partenaire garantie de rachat sera demandé préalablement à toute acquisition par l'EPF ». La convention ne prévoit (et ne saurait d'ailleurs prévoir) une quelconque exception à ce principe d'acquisition.

En d'autres termes, la garantie de rachat ne vaut que pour les acquisitions de l'EPF autorisées préalablement par la CCV. Il n'y a là aucune forme de difficulté ou de risque de voir la CCV tenue au rachat d'un bien foncier qui aurait été acquis par l'EPF sans son autorisation préalable.

La convention est rigoureusement rédigée et particulièrement claire sur les droits et obligations de chaque partie. Par ailleurs, les communes ne sont pas tenues à la garantie de rachat et elles ne peuvent autoriser une acquisition dont le rachat à l'EPF serait garanti par la CCV.

Enfin, concernant le fait que l'EPF mobilise à l'échelle de son conseil d'administration l'enveloppe de 4,6 Millions€ n'engage à aucun moment la CCV sur des engagements d'achats ou de compensation à l'EPF si les projets ne

réalisent pas au final. La question de la réalisation des projets est totalement indépendante de la convention qui ne porte que sur la question foncière. »

#### Précisions techniques :

L'EPF peut procéder à la cession de toute ou partie du foncier maîtrisé directement à un opérateur (sans vente intermédiaire à la CCV) choisi par la CCV (article 6.4.1 du projet de convention).

Le montant de la convention est une enveloppe prévisionnelle basée sur l'estimation des Domaines :

- Secteur En Cavaillès (partie en friche et en culture de 14,2 ha) : 1 710 000 €
- Foncier bâti En Cavaillès : 190 000 €
- Secteur Distriport – Le Boulou (6 365m<sup>2</sup>) : 160 000 €
- Secteur Distriport – St Jean (4,2 ha) : 835 000 €
- Secteur En Cavaillès (partie classée en zone N du PLU de 3ha) : 60 000 €

Total : 3 000 000 € NET (sans les frais de portage, les impôts, ni la TVA), ce qui explique l'extrapolation à 4 680 000 €, marge de négociation comprise.

Pour rappel, la convention pré-opérationnelle « Distriport-Autoroute ferroviaire » du 21 mai 2019 prévoyait une enveloppe de portage de 2 000 000 €, pour le portage opportuniste et maîtrisé du foncier mis en vente. Cette convention « pré-opérationnelle » n'avait pas vocation à porter l'ensemble du secteur de projet.

La commune du Boulou, tout comme celle de Saint-Jean-Pla-de-Corts, est signataire en tant que collectivité compétente en droit des sols et en exercice du droit de préemption (cette dernière compétence qu'elles seront amenés à déléguer à la CCV dans un second temps concernant le secteur du hub reconnu comme d'intérêt économique). Elle n'est, en revanche, pas garantie de rachat, attribution faite à la seule CCV.

La durée de la convention (10 ans renouvelable) permet à la CCV de provisionner progressivement les sommes nécessaires au rachat du foncier porté par l'EPF.

SNCF Réseau a émis la proposition de racheter directement le foncier à l'EPF, au prix TTC d'acquisition par l'EPF. La CCV ne supporterait donc pas par conséquent la phase de portage intermédiaire dans ce cas-là également.

Il est donc proposé à l'assemblée municipale d'en débattre et d'en délibérer.

Le Maire,

François COMES



**C**ONVENTION

**G**RAND PROJET

Communauté de communes du Vallespir  
Communes de Le Boulou et de Saint Jean Pla de Corts  
(66)

« Distriport Autoroute ferroviaire »

Opérations d'aménagement – Axes 2 et 3

N° de la convention : .....

Signée le .....

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



COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES DU  
VALLESPIR



(64)

## SOMMAIRE

<b>Article 1- Objet et durée de la convention.....</b>	<b>6</b>
1.1 Objet.....	6
1.2 Durée.....	6
<b>Article 2- Périmètre d'intervention .....</b>	<b>6</b>
<b>Article 3- Conditions d'intervention et engagements de l'EPF.....</b>	<b>6</b>
3.1 Conditions d'intervention.....	6
3.2 Modalités opérationnelles .....	7
3.3 Modalités financières.....	8
<b>Article 4- Engagements des partenaires publics .....</b>	<b>9</b>
4.1 Engagements de l'EPCI.....	9
4.2 Engagements des communes .....	10
<b>Article 5- Cofinancement des études pré-opérationnelles et opérationnelles .</b>	<b>10</b>
<b>Article 6- Modalités d'intervention opérationnelle.....</b>	<b>11</b>
6.1 Modalités d'acquisition foncière.....	11
6.2 Période d'acquisition et durée du portage foncier.....	13
6.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis .....	13
6.4 conditions de cession des biens acquis.....	14
6.5 Détermination du prix de cession.....	15
6.6 Apurement des comptes.....	16
<b>Article 7- Modalités de pilotage de la convention et de suivi après cession....</b>	<b>16</b>
7.1 Pilotage de la convention .....	16
7.2 Suivi après cession et réalisation de l'opération .....	17
7.3 Pénalités.....	17
7.4 Communication.....	18
<b>Article 8- Résiliation de la convention.....</b>	<b>18</b>
8.1 Résiliation d'un commun accord.....	18
8.2 Résiliation unilatérale par L'EPF .....	18
<b>Article 9- Contentieux .....</b>	<b>18</b>
<b>Article 10- Modifications ultérieures de la convention .....</b>	<b>18</b>
<b>ANNEXE 1 .....</b>	<b>20</b>
<b>ANNEXE 2 .....</b>	<b>22</b>

Entre les partenaires :

**La commune de Le Boulou** représentée par M. François COMES maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du .....

Et

**La commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts** représentée par M. Robert GARRABÉ maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du .....

Dénommée ci-après " la commune ou le partenaire",

**La communauté de Communes du Vallespir**, représentée par M. Michel COSTE président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du .....

Dénommée ci-après "l'EPCI ou le partenaire",

**Dénommés ci-après « les partenaires »**

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 14 mars 2024 approuvée le ..... par le préfet de Région,

**Dénommé ci-après "l'EPF",**

D'autre part,

## PREAMBULE

L'Établissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 modifié, 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, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

Par son action foncière, il contribue à la réalisation de programmes :

- de logements, dont des 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 et de recomposition spatiale notamment d'adaptation des territoires au recul du trait de côte ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ces missions peuvent être réalisées pour le compte de l'État 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.

Le Distriport du Boulou accueille, sur 65 hectares, plus de cinquante entreprises souhaitant bénéficier de sa situation géographique exceptionnelle, donc cinq positionnées dans le transport combiné rails-routes, et installées sur la plateforme logistique du Distriport.

La Communauté de communes du Vallespir se situe au sein de la Région Occitanie, dans le département des Pyrénées-Orientales, à proximité de la frontière espagnole.

Sa situation géographique en fait un territoire attractif pour les entreprises souhaitant bénéficier de son emplacement privilégié au carrefour des échanges nord / sud. De plus, le territoire de la Communauté de Communes bénéficie d'une desserte optimale, avec la présence de l'autoroute A9, un accès privilégié vers la mer et une desserte ferroviaire pour le transport de fret.

Moyen de transport fiable, sécuritaire et permettant de désengorger les grands axes routiers, depuis quelques années le recours au feroutage s'accroît. La Communauté de communes du Vallespir, via sa plateforme économique « Distriport » sur la commune de Le Boulou, bénéficie d'une desserte ferroviaire constitutive d'une des cinq liaisons Françaises d'autoroutes ferroviaires.

Le distriport du Boulou comprend :

- Un terminal logistique sur deux liaisons d'autoroute ferroviaire (Le Boulou – Bettembourg – Espagne, Le Boulou – Calais),
- Une gare de fret,
- Des opérateurs spécialisés en transport de logistique.

Dans un contexte de développement des politiques publiques liées à la transition écologique et au développement du feroutage, le site du Boulou constitue donc un enjeu majeur en termes de développement économique pour le territoire du Vallespir.

La Communauté de communes du Vallespir, au titre de sa compétence économique, souhaite relancer une démarche visant à préciser et conforter le potentiel de développement de sa plateforme ferroviaire située sur la commune de Le Boulou.

La Communauté de communes du Vallespir, qui réunit 10 communes et près de 21 000 habitants souhaite relocaliser l'autoroute ferroviaire Le Boulou/Bettembourg (Luxembourg) et Le Boulou/Calais, dont le terminal est situé sur le site du Distriport de Le Boulou.

Ce projet est activé en outre par la conjonction de plusieurs faits :

- La réalisation sur le secteur de la zone En Cavailles d'une zone d'activité qui serait connectée sur le ferroutage.
- Le secteur du péage autoroutier, ancienne base travaux, serait requalifiée afin de créer du stationnement pour les poids lourds
- Les nuisances occasionnées vis-à-vis des riverains pour la confection des trains sur le site actuel du Distriport doivent être limitées voire supprimées.

L'EPF est intervenu en cofinancement sur une étude lancée par l'ARAC, «Étude de positionnement économique de la plate-forme d'autoroute ferroviaire du Boulou et de son potentiel de développement ». Cette étude a permis notamment de faire un état des lieux du sujet, d'étudier les perspectives de développement, et enfin d'élaborer une stratégie pour le projet de développement du Distriport.

C'est dans ce contexte que la Communauté de communes du Vallespir a sollicité par lettre du 24 janvier 2024 l'accompagnement de l'EPF.

Le projet de la Communauté de communes du Vallespir de développement de la plateforme d'autoroute ferroviaire constitue un enjeu stratégique pour le territoire du fait du positionnement du site, de la présence du ferroviaire, d'une offre multimodale avec un potentiel de croissance important.

Ce projet porte sur un site existant avec des enjeux fonciers importants.

Au regard de ces critères et de l'envergure de ce projet dans le cadre d'un rayonnement régional et international, conformément au PPI et à son règlement d'intervention, les parties ont convenu de la mise en place de la présente convention Grand Projet.

L'action foncière conduite par l'EPF, vise donc, au regard des éléments connus à ce stade, à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation économique en lien avec l'activité logistique et le ferroutage, et la constitution de réserves foncières en vue de permettre la compensation environnementale nécessaire au projet.

La présente convention opérationnelle vise à :

- définir les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le moyen/long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe, dans le respect des dispositions du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF et de son règlement d'intervention en vigueur à la date d'approbation de la présente, dispositions que les partenaires 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

Conformément au code de l'urbanisme, l'EPF intervient dans le cadre de cette convention pour le compte de la Communauté de communes du Vallespir garantie de rachat, en partenariat avec les communes de Le Boulou et de Saint Jean Pla de Corts.

Au titre de ce partenariat, l'EPF procède aux acquisitions foncières et immobilières sur le secteur visé à l'article 2 en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'envergure à vocation économique en lien avec l'activité logistique et le ferroutage, et constitution de réserves foncières en vue de permettre la compensation environnementale nécessaire au projet.

### 1.2 DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de **10 ans** à compter de son approbation par le préfet de Région.

Cette convention pourra faire l'objet d'un avenant portant sa durée à 20 ans après réévaluation des engagements respectifs permettant de valider la poursuite de l'action foncière.

La durée peut être prolongée selon les modalités précisées à l'article 6.4.2 uniquement en cas de procédure contentieuse.

## Article 2- PERIMETRE D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF est habilité à intervenir sur le périmètre figurant en annexe 1 correspondant aux secteurs de l'OAP PAE Distriport, et des Vinyes d'En Cavallès sis sur les communes de Le Boulou et de Saint Jean Pla de Corts.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande expresse du partenaire garantie de rachat, afin d'acquérir toutes parcelles ou unités foncières, le cas échéant pour partie, limitrophes à ce périmètre si ces acquisitions présentent un intérêt économique ou technique pour l'opération poursuivie.

## Article 3- CONDITIONS D'INTERVENTION ET ENGAGEMENTS DE L'EPF

### 3.1 CONDITIONS D'INTERVENTION

#### 3.1.1 Mesures de portée générale

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 l'artificialisation des sols ou de consommation des espaces naturels et agricoles.

#### 3.1.2 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 : prestataire de services (bureau d'études, géomètre, gardiennage etc.), maître d'œuvre, entreprise de travaux, professions réglementées (notaire, commissaire de justice, avocat...) etc.

Il est précisé que toute réalisation de prestation nécessaire à l'exécution de la présente convention est soumise aux règles de la commande publique en vigueur applicables à l'EPF.

### 3.2 MODALITES OPERATIONNELLES

Au titre de la présente convention, l'EPF s'engage, sur le périmètre d'intervention défini à l'article 2 :

#### 3.2.1 Acquisitions

- à contribuer à la mise en place des outils fonciers nécessaires à la maîtrise foncière des terrains ou biens immobiliers d'assiette du projet ;
- à procéder, après accord du partenaire garantie de rachat, à l'acquisition des biens bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet selon les modalités définies à l'article 6.1.

#### 3.2.2 Etudes bâtimementaires et travaux

L'EPF peut également :

- réaliser, si nécessaire, des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic de l'état bâtimementaire, de la structure et des éléments de sécurité, des études sites et sols pollués selon la législation en vigueur notamment dans le cas de friches à reconverter, des diagnostics amiante et plomb,...) ;
- 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) ;
- dans le cas de logements occupés ne répondant pas à la réglementation en vigueur, réaliser les travaux nécessaires à la mise aux normes des logements acquis et occupés ;
- suite à une demande du partenaire, à étudier les conditions de réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, de travaux préalables à l'aménagement selon des modalités qui sont alors arrêtées conjointement (programme, calendrier et budget). Ces travaux préalables à l'aménagement peuvent porter notamment sur les travaux de :
  - préservation de l'intégrité du bâtiment dans le cadre d'un projet de réhabilitation (mise hors d'eau, mise hors d'air, confortement provisoire, ...) ;
  - curage ;
  - désamiantage des bâtiments ;
  - déconstruction totale ou partielle de bâtiments ;
  - dépollution des sols en cas de changement d'usage ;
  - de renaturation ou de désartificialisation des sols lorsqu'ils sont accessoires à d'autres travaux préalables ou, à titre expérimental, lorsqu'ils sont au cœur de projets ambitieux et cohérents de stratégie territoriale de renaturation des sols portés par les collectivités.

- réaliser, à titre exceptionnel, en concertation avec le partenaire, sur la base d'un programme partagé, des travaux d'aménagement et de remise en état de locaux :
  - lorsque ceux-ci sont occupés ou ont vocation à l'être temporairement et que leur état ne permet pas à l'EPF de répondre à ses obligations de propriétaire, notamment lorsqu'il s'agit d'un logement ;
  - lorsqu'une démarche d'urbanisme transitoire, ceux-ci ont vocation à être utilisés et valorisés durant le portage foncier, en accueillant des occupants pour une période limitée.

### 3.2.3 Ingénierie

L'EPF peut :

- affiner, si besoin, les études foncières nécessaires à la délimitation des périmètres opérationnels définitifs d'intervention de l'établissement ;
- aider, si le partenaire en fait la demande, à la consultation, d'un aménageur ou d'un opérateur ;
- cofinancer les études pré-opérationnelles selon les modalités définies à l'article 5 en vue de sécuriser les acquisitions foncières et la sortie opérationnelle des projets.

### 3.2.4 Gestion du patrimoine et gestion transitoire

L'EPF peut :

- réaliser le désencombrement des biens, la mise en sécurité (vidange des cuves, fermeture des ouvrants...) conformément à l'annexe de remise en gestion du bien ou en cas de gestion directe du bien.

## 3.3 MODALITES FINANCIERES

### 3.3.1 Enveloppe prévisionnelle

Le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle maximale de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à **4 680 000 €**.

**Cette enveloppe englobe l'ensemble des dépenses supportées par l'EPF, telles que détaillées à l'article 6.5.**

Si besoin, l'enveloppe prévisionnelle précitée sera augmentée par voie d'avenant.

Les dépenses se feront dans la limite des crédits alloués par le conseil d'administration pour chaque exercice. Dans le cas où l'EPF ne pourrait procéder aux dépenses envisagées au regard des crédits disponibles, il le fera savoir expressément au partenaire garantie de rachat.

### 3.3.2 Recours à l'emprunt

L'EPF se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant de l'enveloppe prévisionnelle maximale.

Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par le partenaire garantie de rachat, tout autre partenaire ou toute autre collectivité territoriale intéressée au projet.

## Article 4- ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES PUBLICS

### 4.1 ENGAGEMENTS DE L'EPCI

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

#### 4.1.1 Engagements généraux

- à se porter garant de rachat des biens acquis en vue de la réalisation du projet pour lequel il est compétent ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF :
  - dans le cadre de démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant qualité architecturale et urbaine, respect de l'environnement existant et de l'identité locale,
  - en promouvant, lorsque c'est possible, des outils et des techniques constructives innovantes sur le champ des matériaux, des énergies, des usages ;
- à informer régulièrement et associer l'EPF aux différents stades d'élaboration du projet :
  - en l'informant régulièrement sur l'avancement du projet et en l'associant aux comités de pilotage ;
  - en l'associant aux études pré-opérationnelles visant à définir le projet ;
  - en l'associant à la rédaction du cahier des charges en vue du choix d'un opérateur, le cas échéant, avec participation à sa désignation ;
- 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 communiquer sur l'action de l'EPF conformément à l'article 7.3 ;

#### 4.1.2 Engagements opérationnels

Sur les 5 premières années :

- à définir ou finaliser son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études complémentaires nécessaires ;
- à mettre en place les premiers outils d'urbanisme opérationnel, fonciers et financiers en vue de faciliter l'action foncière et permettre la réalisation de son projet ;

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

- à faire valider par son instance délibérante le projet et la mise en place des outils fonciers, règlementaires et financiers, le cas échéant, permettant une facilitation de l'action foncière nécessaire ;
- à élaborer ou mettre à jour son programme d'études et le calendrier prévisionnel de réalisation ;

- à conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification ou révision des documents d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération ;
- à traiter 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 ;
- à accomplir les obligations stipulées à l'annexe relative à la gestion des biens acquis par l'EPF ;
- à s'investir dans l'identification d'un opérateur, susceptible d'intervenir en vue de la mise en œuvre du projet objet de la présente convention.

#### 4.1.3 Engagement financier

- à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF, l'année précédant leur cession à son profit, à défaut d'opérateurs ou dans le cas d'une opération réalisée en régie.

#### 4.2 ENGAGEMENTS DES COMMUNES

Au titre de la présente, les communes s'engagent :

##### 4.2.1 Engagements généraux

- 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...)

##### 4.2.2 Engagements opérationnels

- à conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification ou révision éventuelle des documents d'urbanisme en la matière afin de permettre la réalisation de l'opération ;
- à déléguer à l'EPF les droits de préemption ou de priorité applicables lors de l'aliénation relevant des dits droits sur le périmètre d'intervention de l'établissement.

### Article 5- COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES ET 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 pré-opérationnelles ou opérationnelles en lien avec le projet cité en objet et portées par un maître d'ouvrage, partenaire de la présente convention.

La contribution de l'EPF ne pourra excéder un plafond correspondant à 50 % du montant des dépenses éligibles de l'étude tel qu'arrêté lors de la notification du marché par le maître d'ouvrage de l'étude.

En contrepartie dudit cofinancement, le maître d'ouvrage bénéficiaire s'engage à :

#### En amont de la notification du marché cofinancé

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

#### **Après notification du marché cofinancé**

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

Après service fait dûment constaté par le maître d'ouvrage, et sur présentation des factures acquittées par celui-ci, l'EPF procédera à un virement administratif à son profit à hauteur du pourcentage de cofinancement accordé, dans un délai global de 30 jours maximum.

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

## **Article 6- MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

### **6.1 MODALITES D'ACQUISITION FONCIERE**

L'EPF procède à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers situés dans le périmètre défini à l'article 2 nécessaires à la mise en œuvre du projet défini à l'article 1 selon les modalités définies par le code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions réglementaires qui lui sont applicables.

Un accord écrit du représentant habilité du partenaire garantie de rachat sera demandé préalablement à toute acquisition par l'EPF. Dans le cadre de procédures règlementées, cet accord doit intervenir dans des délais compatibles avec le respect des échéances administratives et la mise en œuvre de la procédure. A défaut, l'acquisition ne pourra être réalisée.

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.

L'EPF informe par courrier ou courriel le partenaire concerné dès signature d'un acte d'acquisition ou tout avant-contrat de vente.

#### **6.1.1 Acquisition à l'amiable**

Le partenaire informe l'EPF des opportunités de cession jugées intéressantes pour le futur projet dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF procède aux des négociations foncières en vue des acquisitions amiables.

### **6.1.2 Acquisition par exercice du droit de préemption**

L'EPF peut procéder aux acquisitions par exercice des droits de préemption selon les modalités définies par le code de l'urbanisme s'il en est délégataire ou titulaire.

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par les communes à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie.

Le partenaire concerné signale officiellement à l'EPF les DIA pour lesquelles il souhaite que l'EPF donne suite. L'accord de la collectivité doit parvenir dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la procédure ; à défaut, l'acquisition ne pourra être réalisée.

### **6.1.3 Acquisition par délégation du droit de priorité à l'EPF**

L'EPF peut procéder aux acquisitions par exercice du droit de priorité selon les modalités définies par le code de l'urbanisme s'il en est délégataire.

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 soit sur le périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les notifications des déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par le partenaire compétent à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception.  
Le partenaire signale officiellement à l'EPF les demandes pour lesquelles il souhaite que l'EPF donne suite.

### **6.1.4 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 du partenaire compétent, 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'acquiescer.

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 s'il est délégataire du droit de préemption fondant le délaissement.

Les demandes d'acquisition reçues sont transmises par les communes à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie.  
Le partenaire concerné signale officiellement à l'EPF les demandes d'acquisition pour lesquelles il souhaite que l'EPF donne suite.

### **6.1.5 Acquisition par adjudication**

L'EPF peut procéder aux acquisitions par voie d'adjudication selon les modalités définies par la réglementation en vigueur.

Le partenaire concerné signale officiellement à l'EPF les demandes d'acquisition pour lesquelles il souhaite que l'EPF donne suite.

Cette demande doit intervenir dans des délais compatibles avec le respect des échéances administratives de la procédure d'adjudication. A défaut, l'acquisition ne pourra être réalisée.

#### **6.1.6 Acquisition par la procédure d'expropriation**

L'EPF peut procéder aux acquisitions le cas échéant par voie d'expropriation.

Dès validation du projet par le partenaire concerné, et dès lors que l'opération est déclarée d'utilité publique, l'EPF pourra procéder à l'acquisition des tenements nécessaires au projet, soit par voie amiable, soit par voie judiciaire et selon les modalités fixées ci-dessous.

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 du partenaire concerné, habiliter l'EPF à réaliser les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la réalisation du projet par voie d'expropriation.

L'EPF ne peut en aucun cas procéder à la constitution du dossier de DUP lui-même, qui relève de la responsabilité du partenaire.

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 à 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 PERIODE D'ACQUISITION ET DUREE DU PORTAGE FONCIER**

#### **6.2.1 Période d'acquisition**

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

#### **6.2.2 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**

Par principe, l'EPF procède au transfert de gestion et de garde des biens selon **les modalités définies à l'annexe 2** de la présente convention.

#### **6.3.1 Cas de travaux réalisés par le gestionnaire du bien pendant le portage**

Dans le cas où le partenaire garantit le rachat ou l'opérateur qu'il aura désigné souhaite entreprendre des travaux sur les biens acquis par l'EPF durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, il devra en faire, préalablement la demande

par écrit à l'EPF pour accord écrit préalable. Une convention administrative d'autorisation de travaux pourra alors être proposée.

Si des travaux étaient constatés sans autorisation préalable de l'EPF, les parties conviennent d'ores et déjà de la cession anticipée des fonciers concernés dans les 6 mois de la constatation de ces derniers sauf renonciation expresse de cette faculté par l'EPF.

### 6.3.2 Cas de prise en gestion directe par l'EPF

A titre exceptionnel et sur demande du partenaire garantie de rachat, l'EPF peut accepter d'assurer la gestion des dits biens notamment :

- en cas d'impossibilité manifeste du partenaire de l'assumer,
- ou pour permettre la gestion de situations sur des biens complexes,
- ou pour percevoir les recettes locatives affectées à la convention qui contribueraient au modèle économique de l'opération finale.

Dans ce cas, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF, par le personnel du partenaire ou par toute personne intervenant pour son compte, devra préalablement et obligatoirement faire l'objet d'une demande écrite d'autorisation d'accès ou d'occupation adressée à l'EPF par le partenaire concerné. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF.

En cas de gestion directe par l'EPF, l'ensemble des dépenses de travaux et prestations de gestion patrimoniale que l'EPF a réalisées ou fait réaliser sont imputées sur le prix de revient au moment de la cession. Il en est de même de l'imputation des recettes liées à la gestion locative qui viennent en diminution du prix de revient.

## 6.4 CONDITIONS DE CESSION DES BIENS ACQUIS

La cession peut intervenir à la demande du partenaire ou de l'EPF.

### 6.4.1 Conditions générales de cession

La cession a lieu au profit de :

- l'opérateur désigné par le partenaire garantie du rachat suivant les règles concurrentielles en vigueur ;
- d'une autre collectivité désignée ;
- de la collectivité elle-même dans le cadre d'une opération en régie.

L'ensemble des termes de la convention s'applique aux acquéreurs désignés qui devront dès lors en avoir connaissance.

### 6.4.2 Date de cession

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, dans le respect du projet défini à l'article 1 au plus tard au terme de la durée de la présente convention.

En cas de procédure contentieuse retardant la maîtrise foncière de certains biens, la cession de l'ensemble de ces biens ou des biens constituant l'assiette foncière de l'opération devra intervenir dans un délai maximal d'un an après la prise de possession des biens concernés, sans nécessité d'avenant de durée à la convention mentionnée à l'article 1.2.

### 6.4.3 Modalités de cession

- Modalités générales de cession

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.

- Modalités de cession en cas de réalisation de travaux par le partenaire gestionnaire

Si le partenaire garantie de rachat, ou l'opérateur qu'il 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, il 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 réserve alors la possibilité de proposer une cession de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

#### 6.4.4 Mobilisation de la garantie de rachat

A défaut de la désignation d'un acquéreur, le partenaire garantie de rachat compétent s'engage, d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF et, d'autre part, à inscrire les crédits nécessaires à son budget afin de procéder au paiement au moment de la cession tels que mentionnés dans les engagements.

### 6.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

#### 6.5.1 Cession au prix de revient

Le prix de cession des biens correspond à un prix de revient comprenant :

- le prix d'achat des terrains ;
- les dépenses liées aux acquisitions et à leur préparation :
  - les frais accessoires : frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres liés aux acquisitions...;
  - les indemnités d'expropriation, d'éviction, de transfert et de relogement;
  - l'impôt foncier ;
  - les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ;
  - les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure.
- les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation, de surveillance...) réalisées;
- les dépenses de travaux réalisées comprenant les travaux préparatoires à la réalisation de l'opération, de clos et couvert pour les bâtiments conservés ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ;
- les dépenses d'études ou d'expertise bâtementaire nécessaires à l'acquisition ou au projet ;
- les frais financiers liés au remboursement éventuel de l'emprunt adossé à l'opération.

Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion locative, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, des subventions perçues par l'EPF et rattachables à l'opération et des minorations appliquées selon les dispositifs en vigueur.

D'éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage viendront compléter le prix de revient. Elles sont applicables dans les conditions du règlement d'intervention.

Le prix de revient ne fait pas l'objet d'actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.

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 dépense ou de recette dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

### 6.5.2 Régime de TVA

Les transactions foncières et immobilières réalisées par l'EPF sont soumises au régime de TVA immobilière.

### 6.5.3 Paiement du prix

#### ▪ Modalités générales

En cas de cession à un partenaire public 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, dans les délais stipulés à l'acte.

Pour toute cession à un opérateur ou à un tiers non soumis à la comptabilité publique, le paiement intervient au comptant à la date de signature de l'acte de vente.

#### ▪ Modalités particulières

Pour toute cession à un acquéreur final soumis à la comptabilité publique, des paiements partiels anticipés du prix du bien considéré peuvent être versés à l'EPF, antérieurement à la cession des biens.

Le montant des annuités et le schéma comptable afférent à ce paiement partiel anticipé, est arrêté conjointement, par échange de courriers, étant entendu que :

- Chaque paiement partiel anticipé est recouvert comme TTC, le décompte de la TVA, le cas échéant, se faisant au moment de la cession et du titre de recette afférent ;
- Le prix de cession est réputé payé, en tout ou partie, par le(s) paiement(s) partiel(s) anticipé(s) déjà versé(s) ;
- Le solde du prix de cession, le cas échéant, sera payé, suivant les règles de droit commun applicables au titre de la présente convention et au plus tard dans un délai de 4 semaines à compter de la présentation du certificat du notaire.

## 6.6 APUREMENT DES COMPTES

L'EPF procédera à un apurement des comptes par émission d'un titre de recettes complémentaire après la cession, totale ou partielle, auprès de l'acquéreur, lorsque l'EPF aura connaissance de toutes les dépenses réelles imputables à l'opération.

L'EPF procédera à un apurement des comptes, par émission d'un titre de recettes unique, auprès du partenaire 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 ET DE SUIVI APRES CESSION

### 7.1 PILOTAGE DE LA CONVENTION

L'EPF et les partenaires conviennent de mettre en place une démarche de suivi annuel de la convention, notamment à travers un bilan annuel d'exécution de leurs actions respectives.

Ce bilan est présenté dans le cadre d'un comité de pilotage, organisé par le partenaire

garantie de rachat, associant les parties, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

## 7.2 SUIVI APRES CESSION ET REALISATION DE L'OPERATION

Le partenaire s'engage :

- à réaliser ou s'assurer de la réalisation sur les biens dont l'EPF a assuré le portage le projet d'aménagement défini dans le cadre conventionnel tel que décrit à l'article 1 ;
- à adresser un compte-rendu annuel de l'avancement de l'opération quant à la bonne mise en œuvre du projet pour lequel l'EPF est intervenu ;
- à fournir tout élément permettant d'attester de la conformité de la réalisation à l'objet de la présente convention, tel que décrit à l'article 1, une fois l'opération achevée.

## 7.3 PENALITES

A défaut de pouvoir justifier de l'état d'avancement d'un projet conforme, l'acquéreur (le partenaire garantie de rachat ou son opérateur) pourra se voir appliquer des pénalités, conformément aux dispositions du PPI et du règlement d'intervention en vigueur.

Ces dispositions sont reportées dans l'acte de cession du bien.

### 7.3.1 Cas de plus-value spéculative

Que ce soit dans le terme de la convention ou en cas de résiliation, il est convenu entre les parties que,

- en cas de mutation des biens dans les six (6) années de la cession,
- dans le même état physique et juridique qu'au moment de la cession par l'EPF
- pour un prix supérieur de plus de 5% au prix d'acquisition à l'EPF,

l'acquéreur reversera à l'EPF a minima 50% du montant de la plus-value réalisée. Ce montant pourra être porté à 95% du montant de la plus-value réalisée en cas de prix de vente très anormalement supérieur au prix d'acquisition.

En outre, en cas de constat par l'EPF de plus-value manifestement fortement disproportionnée par rapport au montant des travaux réalisés ayant conduit à une modification de l'état physique ou juridique des biens cédés dans les 6 ans, la pénalité trouvera également à s'appliquer.

Sur décision de l'EPF, cette pénalité ne trouvera pas à s'appliquer si l'acquéreur et/ou le partenaire justifient de coûts annexes engagés et induits par tout ou partie du projet.

### 7.3.2 Dévolement de l'objet défini à l'article 1

En cas de dévolement de l'objet de la convention sur simple constat de l'EPF, il pourra être appliqué une pénalité pouvant aller jusqu'à 10% du prix de revient HT, et l'acquéreur défaillant sera tenu au remboursement de la minoration attribuée.

### 7.3.3 Cas d'abandon du projet

Dès lors que le partenaire garantie de rachat fait valoir des circonstances de changement de droit, de fait ou de contexte qui ne lui sont pas uniquement imputables et qui justifient l'abandon de l'objet initial de la convention, sur décision de l'EPF, l'article 7.3.2 ne trouvera pas à s'appliquer.

## 7.4 COMMUNICATION

Le partenaire s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur les périmètres du projet, objet de la présente convention, lors de chaque événement en lien avec le projet.

Le logo de l'EPF devra être apposé sur tous les supports de communication relatifs au projet, print et digitaux. L'établissement sera cité dans les documents à destination de la presse et insérera un encart de présentation de l'EPF dans le dossier de presse du projet.

Cette exigence devra être transférée aux opérateurs 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 du partenaire concerné, diffuser des informations sur les biens dont il a assuré le portage et faire état de l'avancement sur tous supports.

## Article 8- RESILIATION DE LA CONVENTION

### 8.1 RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

Lorsque le partenaire garantie de rachat et l'EPF conviennent, par échange formel, de résilier d'un commun accord la convention, le partenaire garantie de rachat est tenu 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. Ce délai prend effet à compter de la transmission de l'état des dépenses par l'EPF.

### 8.2 RESILIATION UNILATERALE PAR L'EPF

L'EPF se réserve la possibilité, un mois après mise en demeure infructueuse, de résilier la présente convention :

- lorsqu'il est constaté que le partenaire garantie de rachat n'a pas exécuté ses engagements opérationnels contractuels tels que définis à l'article 4 ;
- s'il est constaté que l'opération envisagée ne correspond pas au projet défini par la convention ce qui constitue un dévoiement de l'objet de la convention.

Dans ce cadre, le partenaire garantie du rachat est tenu de procéder au rachat de l'ensemble des biens acquis par l'EPF et au remboursement des frais acquittés par l'EPF, au plus tard dans un délai de 6 mois suivant la notification de la décision de résiliation, avec application le cas échéant des pénalités mentionnées à l'article 7.

## 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.

## Article 10- MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION

Toute modification à caractère substantiel de la présente convention (enveloppe financière, évolution de périmètre et de l'objet de la convention, autre...) fera l'objet d'un avenant

approuvé dans les mêmes conditions que la présente, ou avec le partenaire concerné par la modification le cas échéant.

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 Montpellier

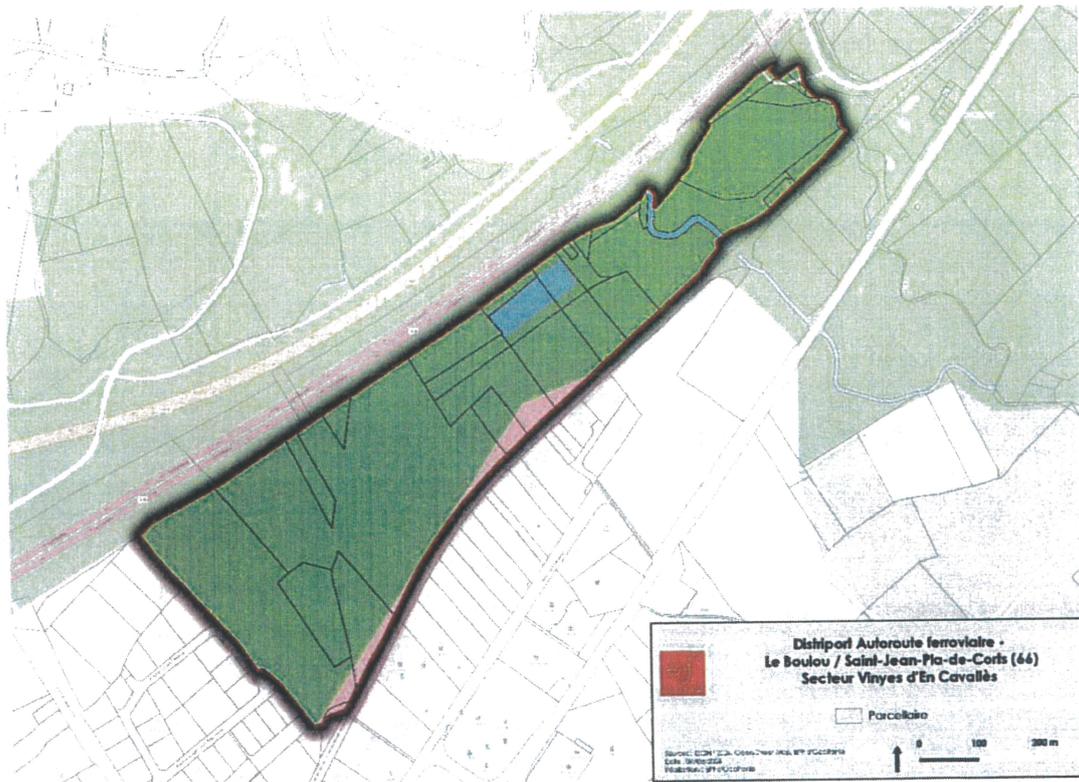
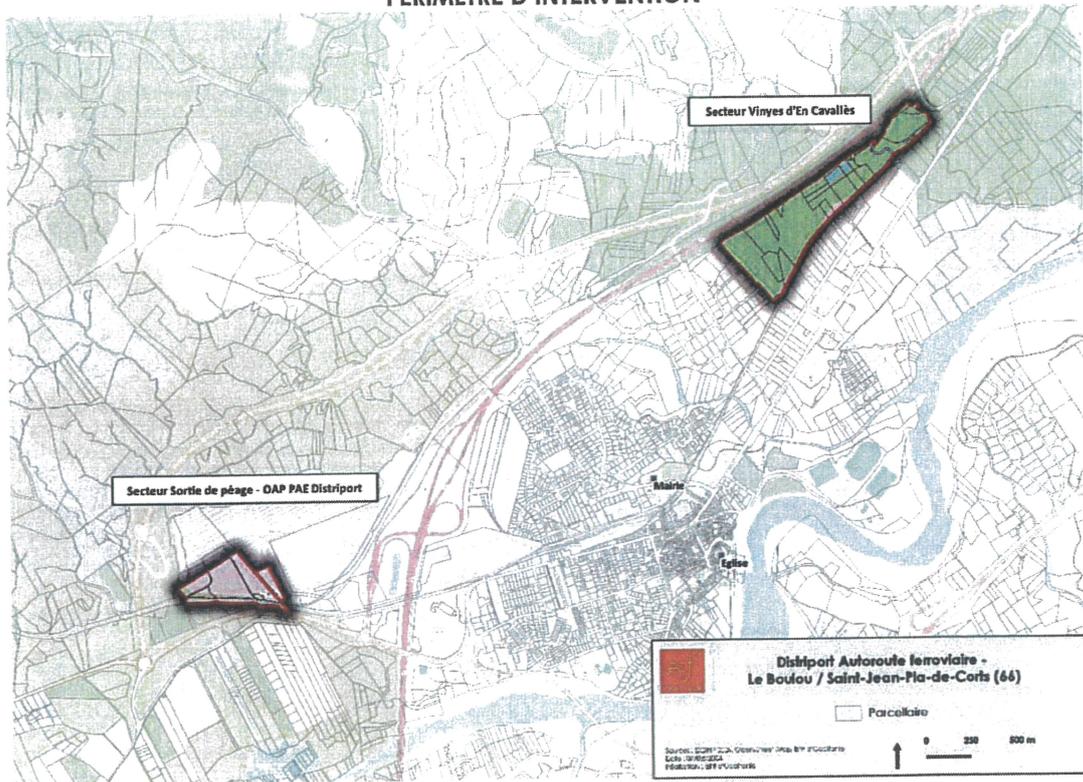
Le .....

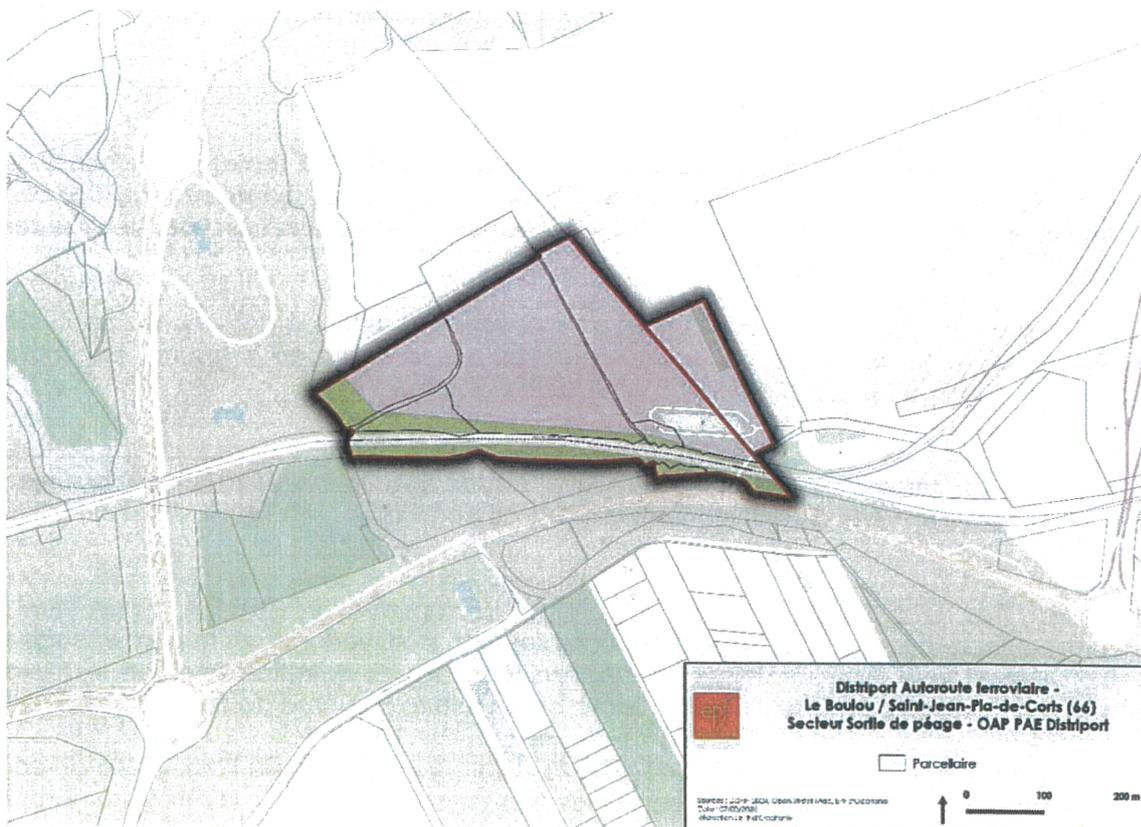
En quatre exemplaires originaux

<p>La commune de Le Boulou</p> <p>Le maire,</p> <p>François COMES</p>	<p>La commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts</p> <p>Le maire,</p> <p>Robert GARRABÉ</p>
<p>La communauté de communes du Vallespir</p> <p>Le président,</p> <p>Michel COSTE</p>	<p>L'établissement public foncier d'Occitanie</p> <p>La directrice générale,</p> <p>Sophie Lafenêtre</p>

# ANNEXE 1

## PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION





# ANNEXE 2

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

### **ARTICLE 1 : REMISE EN GESTION DU BIEN**

En application de l'article 6.3.1 de la présente convention, l'EPF remet en gestion, à titre gratuit, du signataire de la présente annexe, dénommé le « gestionnaire », qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés en vue d'en assurer la gestion et la garde.

Le transfert de garde comprend l'usage et la direction du bien ; le gestionnaire peut utiliser le bien dans le respect des modalités prévues par la présente. Il assume les charges découlant de cette opération et conserve les éventuels produits.

Le gestionnaire en assure également le contrôle : il prend toutes les mesures de nature à prévenir les dommages qui pourraient être causés par le bien, et dont il assume la responsabilité en vertu de l'article 1242-alinéa 1 du code civil.

A ces titres, le gestionnaire prend en charge la conservation du bien, notamment le nettoyage, le débroussaillage, le désencombrement, la surveillance et le gardiennage du bien et les travaux de réparations et d'entretien. Les travaux d'entretien désignent les travaux utiles au maintien permanent de l'immeuble par sa nature ou par sa destination en bon état.

L'EPF prend en charge les travaux de grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, ainsi que celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier, [et plus globalement l'ensemble des travaux qui affectent la structure et la solidité de l'immeuble]. Toutes les autres réparations sont d'entretien. ».

### **ARTICLE 2 : DEBUT ET FIN DE LA REMISE EN GESTION**

Avant toute remise en gestion et transfert de garde :

- L'EPF met en sécurité le bien : Il prend les mesures et réalise les travaux éventuels visant à remédier aux risques avérés que le défaut de solidité du bâti, ou toute autre particularité du bien (équipements absents ou défectueux, présence de puits, présence de matières inflammables, ...) font courir aux occupants et aux tiers. Le cas échéant, une partie de ces mesures et travaux pourra être confiée au gestionnaire, en accord avec celui-ci, et prévu dans le procès-verbal décrit ci-après.
- Dans le cas d'un bien occupé au moment de l'acquisition, l'EPF prend les mesures, et réalise les travaux relevant de sa responsabilité de propriétaire, qui assurent que cette occupation se poursuive dans le respect des réglementations en vigueur, et notamment celles relatives à la protection de la santé et de la sécurité des occupants. Le cas échéant, une partie de ces mesures et travaux pourra être confiée au gestionnaire, en accord avec celui-ci, et prévu dans le procès-verbal décrit ci-après.

Chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive établie par l'EPF.

La remise en gestion du bien est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre le gestionnaire et de l'EPF, auquel est annexée la fiche descriptive établie par ce dernier.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien.

La remise en gestion prend définitivement fin :

- à la date de cession du bien par l'EPF,
- ou, avant cession, à l'issue d'un accord formalisé entre l'EPF et le gestionnaire, motivé par les circonstances de projet,
- ou par décision unilatérale et formalisée de l'EPF, notamment en cas de manquement de la part du gestionnaire. Faute d'avoir régularisé le manquement après mise en demeure de l'EPF et dans le délai fixé par celle-ci, la résiliation de la remise en gestion sera actée par l'EPF et signifiée par courrier AR.

### **ARTICLE 3 : REALISATION DE TRAVAUX PENDANT LA REMISE EN GESTION**

- Cas de travaux d'entretien et de réparation relevant de la responsabilité du gestionnaire

Le gestionnaire assure, à compter du transfert de gestion et de la garde, les mesures et travaux de gestion courante qui sont à sa charge, à savoir : les mesures et les travaux de conservation, de nettoyage, de sécurisation des accès, de réparations et d'entretien, et plus globalement tous travaux utiles au maintien de l'immeuble en bon état.

Il passe à cet effet les contrats ou marchés publics nécessaires. Il obtient les éventuelles autorisations réglementaires (urbanisme, environnement, patrimoine, ...) nécessaires.

- Cas de travaux relevant de la responsabilité de l'EPF

En cas de dégradation du bien qui implique la réalisation de travaux de grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil, et plus globalement tous travaux qui affectent la structure et la solidité de l'immeuble, l'EPF procédera à la réalisation de ces travaux, avec l'accord réputé acquis du gestionnaire et après avoir informé préalablement le gestionnaire du calendrier et de la nature des travaux.

Dans le cas où la nature des travaux à réaliser ne permet pas de déterminer avec évidence de qui relève la responsabilité de leur réalisation, le gestionnaire et l'EPF peuvent convenir après analyse conjointe d'une répartition adaptée aux circonstances particulières rencontrées.

- Cas de travaux de proto-aménagement ou de remise en état demandés à l'EPF par le gestionnaire

En application de l'article 3.2.2 de la présente convention, l'EPF peut également réaliser des travaux préalables à l'aménagement, ou des travaux de remise en état en vue d'une utilisation transitoire du bien.

Dans ce cas, l'EPF fait valider préalablement au gestionnaire le programme des travaux, leur calendrier et leur coût prévisionnels.

▪ Modalités de gestion en cas de travaux sous maîtrise d'ouvrage EPF

La réalisation de travaux par l'EPF n'implique pas la suspension de la remise en gestion, sauf cas spécifique et notification expresse par l'EPF de cette interruption au regard notamment de la nature ou de l'ampleur de ces travaux.

Cette notification emporte reprise de la gestion directe du bien par l'EPF à compter de la date communiquée.

La notification par l'EPF au gestionnaire de la fin des travaux réalisés emporte reprise immédiate de la remise en gestion du bien.

Le cas échéant, la fiche descriptive du bien sera mise à jour.

**ARTICLE 4 : USAGE ET OCCUPATION DU BIEN PENDANT LA REMISE EN GESTION**

Conditions générales

L'utilisation du bien par le gestionnaire doit être compatible avec l'objectif poursuivi par les signataires de la convention, à savoir la réalisation future du projet objet de la convention foncière. Il ne doit pas avoir pour effet d'en compromettre la mise en œuvre.

Cette utilisation doit également respecter le cas échéant la destination du bâti au sens du code de l'urbanisme et la réglementation liée aux ERP (Etablissements Recevant du Public). Si un changement de destination ou une demande d'autorisation liée à un ERP est nécessaire, le gestionnaire procède, après accord exprès de l'EPF, au dépôt de la demande d'autorisation administrative.

Le gestionnaire ne doit pas autoriser une occupation qui conduise à faire relever les biens du régime de la domanialité publique (Articles L.2111-1 et suivants du Code général de la Propriété des Personnes Publiques), compromettant de fait leur cession ultérieure : toute affectation directe à l'usage du public ou à un service public est proscrite.

L'EPF se réserve la possibilité de refuser une utilisation du bien au regard de ses modalités de garantie des risques.

Cas des biens occupés à la date de remise en gestion

Lorsque le bien est occupé à la date de remise en gestion, le gestionnaire se substitue à l'EPF et assume à ce titre toutes les obligations à l'égard des occupants existants telles qu'elles résultent du régime juridique applicable à ladite occupation (bail, convention d'occupation précaire, ...).

De manière générale, le gestionnaire est habilité 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. De la même manière, il réalise les états des lieux de sortie, facture les loyers, indemnité d'occupation, redevances [...], dresse quittance, établit les soldes de tout compte et requiert le cas échéant la force publique en vue d'une expulsion.

Le gestionnaire encaisse directement et à son profit les produits des biens remis en gestion – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, aides au logement, etc.... et en assure le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

Il assume toutes les missions relevant de la gestion locative du bien à l'exception des congés à délivrer et des actes de renouvellement des baux de droit commun qui seront signés par l'EPF.

Pour les titres d'occupation susvisés, le gestionnaire doit prévenir l'EPF des dates de congés à déposer ou des dates de renouvellement.

### Cas des biens libres au moment de la remise en gestion, ou devenant libres pendant la remise en gestion

Aucune nouvelle occupation ne peut se faire si l'état du bien ne permet pas d'assurer le respect des réglementations en vigueur en matière de protection de la santé et de la sécurité des occupants. Aussi, avant toute nouvelle utilisation ou occupation du bien, le gestionnaire assure l'EPF du respect de ces réglementations.

Lorsque l'état du bien le permet, le gestionnaire peut, après information de l'EPF, décider de consentir l'occupation à un tiers uniquement par le biais de conventions d'occupation temporaire et révoquant à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux ni au renouvellement du contrat.

Enfin, dans l'hypothèse où la mise en œuvre du projet futur implique l'installation définitive d'un tiers dans une partie du bien, sans que la cession par l'EPF puisse intervenir au préalable, seul l'EPF pourra consentir au tiers concerné des droits durables (bail commercial, bail d'habitation, ...).

#### **ARTICLE 5 : ASSURANCES**

L'EPF assure le bien contre les dommages aux biens et souscrit une assurance responsabilité civile.

Le gestionnaire du bien souscrit les polices d'assurance le garantissant contre les risques dits locaux.

Il est garant de l'obligation d'assurance des occupants. A ce titre, il réclame annuellement l'attestation d'assurance de l'occupant à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Pour les tiers mandatés par lui, sous son contrôle et sa responsabilité, le gestionnaire veillera qu'ils soient garantis par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques pouvant découler des travaux entrepris et de leurs suites.

#### **ARTICLE 6 : INFORMATION REGULIERE**

Le gestionnaire ne pourra changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée qu'après accord de l'EPF et obtention des éventuelles autorisations administratives nécessaires à ce changement.

Le gestionnaire du bien est notamment tenu :

- De tenir à jour et assurer le suivi des informations relatives à chaque bien qu'il a en gestion dont a minima : la date d'acquisition du bien par l'EPF, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens au gestionnaire, les dates de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature des sommes qu'il a perçues, la nature et le coût des interventions qu'il a réalisées et autres observations relatives au bien ;
- De visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel ;
- De signaler à l'EPF les signes de dégradation du bien, dès leur détection ;
- De procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;

- D'informer sous trois jours maximum l'EPF des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, sinistre, ... ;
- De rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre ;
- Une fois par an, d'informer l'EPF sur la gestion du bien pendant l'année écoulée ;
- De répondre à tout courrier ou demande de l'EPF relatifs au suivi de la remise en gestion.

**ARTICLE 7 : DEPENSES**

- A la charge de l'établissement public foncier

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) ;

- A la charge du gestionnaire

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

Dans le cadre d'un bien ayant la nature de logement, la taxe d'habitation est prise en charge par le gestionnaire, le cas échéant.

Fait à Montpellier

Le .....

En deux exemplaires originaux.

<p>L'établissement public foncier d'Occitanie</p> <p>La directrice générale,</p>  <p>Sophie Lafenêtre</p>	<p>Le gestionnaire, La communauté de communes du Vallespir Le président,</p>  <p>Michel COSTE</p>
---	---