



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Bureau du 24 mars 2021

Délibération n° 2021-01

Étaient présents :

Administrateurs présents : Max Roustan – Christophe Rivenq - Bernard Saleix – Jacques Foulquier -
Anne-Lyse Messenger – Richard Hillaire - Marie-Christine Peyric

Absent excusé :

Mohamed Amri – Responsable du Financement de l'Habitat (DDTM du Gard)

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général

Alexia Debornes – Didier Barthélémi

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**PROJET NPNRU
CONVENTION OPERATIONNELLE – EPF OCCITANIE**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2021-01 annexé et après en avoir délibéré :

-Autorise le Directeur Général de Logis Cévenols à signer la Convention Opérationnelle
« Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » avec l'EPF Occitanie.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL


Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

Le 26/03/2021

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20210324-BU_CR_24_03



Renouvellement Urbain

PROJET NPNRU CONVENTION OPERATIONNELLE – EPF OCCITANIE

Pièce(s) Annexe(s): *Projet de Convention opérationnelle « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » – Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie*

Par délibération n°2008-042 du 10 octobre 2008, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a acté la signature de la convention de Rénovation Urbaine avec l'ANRU, qui a permis à Logis Cévenols de requalifier le quartier des Cévennes et la partie nord du quartier des Prés-Saint-Jean. Ce contrat a permis d'améliorer ces deux quartiers situés en périphérie immédiate du centre-ville d'Alès. Les réhabilitations des immeubles d'habitations ont amélioré le confort des logements, la fonctionnalité des parties communes et l'aspect des façades, en complément aux divers désenclavements routiers.

Les améliorations constatées sur ces deux quartiers méritant d'être poursuivies et amplifiées par la réalisation d'un projet encore plus ambitieux, l'Etat, l'ANRU, Alès Agglomération, la ville d'Alès et Logis Cévenols ont décidés de poursuivre le travail engagé.

Par délibération n°2015-20 du 17 juin 2015, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a autorisé le Directeur Général à signer le Nouveau Contrat de Ville d'Alès pour la période 2015-2020, dans lequel est intégré le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce dernier est la composante du pilier « Habitat et Cadre de vie » du Nouveau Contrat de Ville, et s'est traduit par la signature du Protocole de Préfiguration le 17 mars 2017 avec l'ANRU.

Le Protocole de Préfiguration a permis d'acter la mise en place de huit études (stratégiques ou territorialisées) et d'inscrire sept opérations d'investissements, dont cinq opérations de démolitions (362 logements sociaux) sur le quartier des Prés-Saint-Jean.

Depuis la signature du protocole, le Programme de Renouvellement Urbain est arrivé à maturité et le Comité d'Engagement (CE) de l'ANRU du 16/12/2019 a validé le programme d'intervention. Le passage en CE permet de démarrer la phase opérationnelle sans attendre la signature de la convention de Renouvellement Urbain avec l'ANRU, signature prévisionnelle avant l'été 2021.

Sur le plan urbanistique, les villes se développant à partir de leur centre, il s'agit d'organiser ce nouveau projet de renouvellement urbain à partir du centre d'Alès vers l'ensemble des quartiers limitrophes bénéficiant de la politique de la ville. Parmi les mesures retenues, le NPNRU est très attentif à la reconquête des faubourgs anciens d'Alès, dont l'évolution préoccupante est une menace pour les équilibres de la ville et de la communauté d'agglomération.

Les faubourgs du Soleil et de Rochebelle font ainsi l'objet dans ce cadre d'une attention toute particulière, puisque le projet consiste sur ces deux secteurs à introduire davantage de mixité en termes d'habitat et de fonctions urbaines, à lutter contre l'habitat dégradé et à développer les équipements et services à la population. Logis Cévenols prévoit la réalisation de 33 logements sociaux sur le faubourg du Soleil, et de 13 logements sociaux sur le Faubourg de Rochebelle.

Le 26/03/2021

Le faubourg du Soleil correspond à la partie du territoire communal située au côté Anduze et Montpellier, sur la rive droite du Gardon. Il est situé à proximité immédiate de la rivière et de l'hyper-centre, que symbolise la place Gabriel Péri. Plus vieux quartier d'Alès, le faubourg de Rochebelle a été lié pendant plus d'un siècle à l'activité minière de la ville, avec une identité forte et une vie de quartier florissante. Mais comme le faubourg du Soleil, Rochebelle est aujourd'hui confronté à la raréfaction des commerces de proximité et à la désaffectation de quatre emprises foncières majeures.

C'est dans ce contexte qu'Alès Agglomération avait sollicité par lettres du 30 juillet 2015 et du 17 septembre 2015 l'Etablissement Public foncier (EPF) d'Occitanie, pour convenir avec lui des modalités d'interventions foncières à mettre en œuvre sur le long terme, dans le cadre de la réalisation de ce projet.

L'EPF est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet modifié par le décret n°2017-836 du 5 mai 2017, l'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement. Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires, et la lutte contre l'étalement urbain.

Une première convention d'anticipation foncière de cinq ans a été signée le 26 mai 2016 entre Alès Agglomération et l'EPF. Cette convention a permis de saisir l'opportunité d'acquisitions de plusieurs biens, notamment sur le faubourg du Soleil, représentant plus de 3 000 m² au sol pour un montant global de 1 978 445 €.

La mise en place de la convention opérationnelle correspond à la suite de la convention d'anticipation foncière « Faubourgs du soleil et de Rochebelle » portant sur le même périmètre. Après une phase de veille active et d'acquisition par opportunité, la convention opérationnelle d'une durée de huit ans vise à procéder activement à l'acquisition de l'ensemble des parcelles concernées par l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

L'action foncière conduite par l'EPF aura pour finalité :

- *pendant la phase d'élaboration ou de finalisation du projet, la réalisation des acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption et de priorité et, le cas échéant, par voie de délaissement ;
- *dès validation de ce projet par la collectivité compétente, la maîtrise de l'ensemble des biens nécessaires au projet.

La 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, dans le respect des dispositions du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF et de son règlement d'intervention en vigueur à la date de la signature de convention opérationnelle ;
- *préciser la portée de ces engagements.

La convention opérationnelle « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » sera signée par EPF Occitanie, Alès Agglomération et Logis Cévenols.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'autoriser le Directeur Général de Logis Cévenols à signer la Convention Opérationnelle « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » avec l'EPF Occitanie.

REÇU EN PREFECTURE
le 26/03/2021
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20210324-BU_CR_24_03



ONVENTION



PÉRATIONNELLE

Alès Agglomération
« Faubourgs du Soleil et de Rochebelle »

Opérations d'aménagement en restructuration urbaine
Axe 1

N° de la convention :

Signée le

Approuvée par le Préfet de Région le



99_DE-030-490075645-20210324-BU_CR_24_03

DE LA CONVENTION

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE D’INTERVENTION	7
1.1 Objet.....	7
1.2 Durée.....	7
ARTICLE 2 – PERIMETRES D’INTERVENTION	7
ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L’EPF	7
3.2 Engagement financier.....	8
3.3 RECOURS A L’EMPRUNT.....	8
3.4 INTERVENTION D’UN TIERS.....	9
ARTICLE 4– ENGAGEMENTS DU PARTENAIRE PUBLIC	9
Article 5 – Cofinancement des études pre-operationnelles par l’epf	10
6.1 Modalités d’acquisition foncière.....	11
6.2 Durées de la période d’acquisition et du portage foncier.....	13
▪ Durée d’acquisition.....	13
▪ Durée de portage foncier.....	13
6.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis.....	13
6.4 Cession des biens acquis.....	14
▪ Conditions générales de cession.....	14
6.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION.....	14
ARTICLE 7 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION	16
ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION	16
8.1 RESILIATION D’UN COMMUN ACCORD.....	16
8.2 RESILIATION UNILATERALE.....	17
ARTICLE 9 – SUIVI DU PROJET APRES CESSION	17
9.1 Suivi du projet.....	17
9.2 Suivi des biens portés par l’epf.....	18
ARTICLE 10 – COMMUNICATION SUR L’ACTION DE L’EPF	18
ARTICLE 11 - CONTENTIEUX	18
ARTICLE 12 – MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION	19
ANNEXE 2	21
ANNEXE 3	24

Entre



La communauté d'agglomération Alès Agglomération représentée par M. Christophe Rivenq, président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du

Et

Dénommée ci-après "L'EPCI",

Et Logis Cévenols, Office Public de l'Habitat représentée par M. Philippe Curtil, Directeur Général, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil d'administration en date du

Et

Dénommée ci-après "Logis Cévenols",

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

Dénommé ci-après "EPF",

L'Etablissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet modifié par le décret n°2017-836 du 5 mai 2017, l'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain.

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

- de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ;
- d'activités économiques ;
- de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

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

La communauté d'agglomération Alès Agglomération, Logis Cévenols et la ville d'Alès ont signé en 2008 avec l'ANRU une convention de rénovation urbaine sur un périmètre limité à un « cœur de projet » ciblé autour des grands ensembles des Prés Saint Jean et des Cévennes.

Ce contrat a permis d'améliorer ces deux quartiers situés en périphérie immédiate du centre-ville d'Alès. Les réhabilitations des immeubles d'habitations ont amélioré le confort des logements, la fonctionnalité des parties communes et l'aspect des façades, en complément aux divers désenclavements routiers et apports de populations extérieures.

Les améliorations constatées sur ces deux quartiers méritant d'être amplifiées par la réalisation d'un projet encore plus ambitieux, l'Etat, l'ANRU, Alès Agglomération, la ville d'Alès, Logis Cévenols et de nombreux autres partenaires ont décidés de poursuivre le travail engagé dans le cadre d'un nouveau programme national de requalification urbaine (NPNRU) qui devrait être signé en début d'année 2021.

Comme les villes se développent à partir de leur centre, il s'agit d'organiser ce nouveau projet de renouvellement urbain à partir du centre d'Alès vers l'ensemble des quartiers limitrophes bénéficiant de la politique de la ville. Parmi de nombreuses mesures, le futur NPNRU s'attache notamment à la reconquête des faubourgs anciens d'Alès dont l'évolution préoccupante est une menace pour les équilibres de l'agglomération.

Les faubourgs du Soleil et de Rochebelle feront ainsi l'objet dans ce cadre d'une attention toute particulière puisque le projet consiste sur ces deux secteurs à introduire davantage de mixité en termes d'habitat et de fonctions urbaines, à lutter contre l'habitat dégradé et à développer les équipements et services à la population, tel que le SCOT du Pays des Cévennes et le PLU de la ville d'Alès le préconise.

Le faubourg du Soleil constitue l'espace urbain de la ville côté Anduze et Montpellier, sur la rive droite du Gardon. Il est situé à proximité immédiate de la rivière et de l'hyper-centre que symbolise la cathédrale. Plus vieux quartier d'Alès, le faubourg du Soleil a été lié pendant plus d'un siècle à l'activité minière de la ville avec une identité forte et une vie de quartier florissante. Mais comme le faubourg du Soleil, Rochebelle est aujourd'hui confronté à la raréfaction des commerces de proximité et à la désaffectation de quatre emprises foncières majeures.

C'est dans ce contexte qu'Alès Agglomération avait sollicité par lettres du 30 juillet 2015 et du 17 septembre 2015 l'EPF pour convenir avec lui des modalités d'interventions foncières à mettre en œuvre sur le long terme, dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Une première convention d'anticipation foncière de 5 ans a été signée le 26 mai 2016. Cette convention a permis de saisir l'opportunité d'acquisition de plusieurs biens, notamment sur le faubourg du Soleil, représentant plus de 3 000 m² au sol pour un montant global de 1 978 445 €. Alès Agglomération et Logis Cévenols ont prévu d'acquérir auprès de l'EPF l'ensemble de ces biens afin de pouvoir amorcer le projet de NPNRU sur le faubourg du Soleil dès l'année 2021. Par ailleurs, d'autres biens sont en voie d'acquisition par l'EPF, notamment sur le faubourg de Rochebelle.

La présente convention opérationnelle correspond à la suite de la convention d'anticipation foncière « Faubourgs du soleil et de Rochebelle » portant sur le même périmètre.

Elle constitue un outil majeur dans la mise en œuvre de la Convention de renouvellement urbain en instance de signature avec l'ANRU, l'Etat et leurs partenaires dans le cadre du NPNRU. Cette convention de renouvellement urbain, fruit d'une large concertation, couvre plusieurs quartiers d'Alès et porte une forte ambition notamment sur les Faubourgs du Soleil et de Rochebelle. Elle prévoit la réalisation sur ces faubourgs de logements locatifs sociaux par Logis Cévenols, OPH d'Alès Agglomération, qui en conformité avec les engagements pris envers les signataires de la convention NPNRU se porte partie prenante à la présente convention.

Après une phase de veille active et d'acquisition par opportunité, cette nouvelle convention de 8 ans vise à procéder activement à l'acquisition de l'ensemble des parcelles concernées par l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain.

L'action foncière conduite par l'EPF aura pour finalité :

- Pendant la phase d'élaboration ou de finalisation du projet la réalisation des acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption et de priorité et, le cas échéant, par voie de délaissement;
- Dès validation de ce projet par la collectivité compétente, la maîtrise de l'ensemble des biens nécessaires au projet.

La présente convention opérationnelle vise à :

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

et de son règlement d'application, à la date de la signature de la présente, dispositions que la commune est réputée parfaitement connaître et qui s'appliquent dans le cadre de la convention;

REÇU EN PRELECTURE
Le 26/03/2021
Application agréée E-logifre.com
99_DE-030-490075645-20210324-BU_CA_24_03

- préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA



1.1 OBJET

L'EPCI **et Logis Cévenols confient** à l'EPF, qui l'accepte, une mission d'acquisitions foncières sur les secteurs des Faubourgs du Soleil et de Rochebelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), en vue de réaliser des opérations d'aménagement en restructuration urbaine permettant la création ou de la réhabilitation de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, et le développement d'activités commerciales, tertiaires ou d'espaces et équipements publics.

1.2 DUREE

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

Cette durée est automatiquement prolongée, sans nécessité d'avenant, en cas de procédure contentieuse retardant la maîtrise foncière, jusqu'à l'obtention d'une décision de justice définitive et cession, par l'EPF, des biens concernés.

ARTICLE 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur les secteurs des Faubourgs du Soleil et de Rochebelle sis sur la commune d'Alès dont les périmètres figurent en annexe 1 de la présente convention.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande de l'EPCI, afin d'acquérir toutes parcelles limitrophes à ce périmètre si ces acquisitions présentent un intérêt économique ou technique pour l'opération poursuivie.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF

Conformément à ses statuts, l'EPF conditionne son intervention, à la réalisation de projets publics vertueux assurant la promotion des principes de mixité sociale, fonctionnelle, de développement de la ville durable et de limitation de consommation des espaces naturels et agricoles.

3.1 ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

Au titre de la présente convention, l'EPF s'engage :

- à assurer une veille foncière active sur les périmètres d'intervention tels que définis en annexe 1 de la présente convention en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable et en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption, du droit de priorité, et par voie de délaissement ;
- dès validation du projet par la collectivité compétente, et dès lors que l'opération est déclarée d'utilité publique, l'EPF pourra procéder à l'acquisition des derniers

tènements nécessaires **REÇU EN PREFECTURE** amiable, soit par voie judiciaire et selon les modalités fixées à l'article 5 de la présente convention ;

- à contribuer à la mise en place par l'EPF des outils fonciers nécessaires à la maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet ;
- à réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic de l'état bâti, de la structure gros-œuvre et des éléments de sécurité, des études sites et sols pollués selon la législation en vigueur dans le cas de friches à reconverter, des diagnostics amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;
- à réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement (fermeture de sites afin d'éviter les intrusions, nettoyage et défrichage de terrains, travaux de confortement de structures porteuses si besoin afin d'éviter tout péril, ...) **et à titre exceptionnel**, les travaux nécessaires à la mise en décence de logements acquis occupés et ne répondant pas aux normes en vigueur en la matière ;
- à conduire, à la demande de la collectivité, la réalisation de travaux préalables à l'aménagement : travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis, démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, accompagnement paysager... Les travaux éventuels de dépollution des sites seront traités dans le respect du principe du « pollueur payeur », sauf cas particulier nécessitant une participation publique en accord avec la collectivité concernée et de l'autorité administrative compétente;
- ~~à aider, si l'EPCI en fait la demande, à la consultation et aux choix d'un bailleur social ou d'un aménageur.~~

3.2 ENGAGEMENT FINANCIER

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé **à 10 670 000 € 7 650 000 €**, et intègre l'engagement financier pris dans le cadre de la convention d'anticipation foncière n°2016G258 corrélative.

Les dépenses engagées au titre de la convention d'anticipation foncière précitée, et dont le détail figure en **annexe 3**, sont intégrées dans la convention opérationnelle pour un montant de **1 978 445,07€** au 26/11/2020.

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année. Dans le cas où l'EPF ne pourrait procéder aux acquisitions et travaux envisagés au regard des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à l'EPCI.

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

3.3 RECOURS A L'EMPRUNT

L'EPF se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire après mise en concurrence, d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant prévisionnel de l'opération.

Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par la collectivité signataire ou toute autre collectivité territoriale intéressée au projet.

3.4 INTERVENTION D'UN TIERS

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

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

ARTICLE 4- ENGAGEMENTS DU PARTENAIRE PUBLIC

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

Sur les 3 premières années :

- à définir ou finaliser son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études complémentaires nécessaires ;
- à mettre en place les outils d'urbanisme opérationnel et fonciers en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil communautaire ;
- à s'investir dans l'identification d'opérateurs économiques susceptibles d'intervenir, en complément aux interventions de Logis Cévenols, en vue de la mise en œuvre du projet objet de la présente convention ;

Sur la durée de la convention fixée à l'article 1.2 de la présente convention, l'EPCI et Logis Cévenols s'engagent chacun en ce qui le concerne :

- à élaborer ou mettre à jour leur programme d'études et leur calendrier prévisionnel de réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF tout en l'associant au comité de pilotage des dites études ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de leur projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF:
 - dans le cadre de démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant qualité architecturale et urbaine, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
 - en promouvant, lorsque c'est possible, des outils et des techniques constructives innovantes sur le champ des matériaux, des énergies, des usages ;
- à conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification ou révision éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération, en lien avec la ville d'Alès ;
- à associer l'EPF à la rédaction du ou des cahiers des charges en vue du choix d'un aménageur, d'un maître d'œuvre, ou d'un bureau d'études (participation d'un représentant de l'EPF au jury ou commission ad hoc) ;

- à veiller auprès de **REÇU EN PRÉFECTURE** le 26/03/2021 **Application agréée E-legalite.com** 99_DE-030-490075645-20210324-BU_CA_24_03 **Et** à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de LLS ;
- à traiter, dans le **cadre d'une opération** d'aménagement (ZAC, PUP, expropriation,...), la question du relogement conformément aux obligations de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants. **Pour ce faire un groupement de commande a été rédigé et signé par l'EPCI et Logis Cévenol pour la mise en place d'une MOUS Relogement.** Et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent avec l'appui de l'EPCI **et de Logis Cévenols** selon les possibilités et disponibilités du pôle économique.
- à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF, l'année précédant leur cession à son profit ;
- à transmettre dès notification de la présente à l'EPF, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption, données SIG, documents d'urbanisme...).

ARTICLE 5 – COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES PAR L'EPF

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

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

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

En contrepartie dudit cofinancement, l'EPCI **ou Logis Cévenols** 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 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 finale) ;
- 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 l'EPCI ou Logis Cévenols, et sur présentation de la facture ou des factures acquittées par celle-ci, celui-ci l'EPF procédera à un virement administratif au profit de l'EPCI ou de l'OPH à hauteur du pourcentage de cofinancement accordé, dans un délai global de 30 jours maximum.

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

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

Article 6 – Modalités d'intervention opérationnelle

6.1 MODALITES D'ACQUISITION FONCIERE

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans les périmètres définis à l'article 2, soit à l'amiable, soit par exercice des droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme s'il en est délégataire ou titulaire soit, le cas échéant, par voie d'expropriation.

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

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

Le prix sera négocié dans l'objectif de ne pas excéder les montants pris en compte dans les bilans prévisionnels et fournies par l'EPCI

Les acquisitions seront formalisées par acte notarié.

■ Acquisition à l'amiable

L'EPCI informe l'EPF des opportunités de cession jugées intéressantes pour le futur projet dans la mesure où il en a connaissance.

L'EPF, sous réserve des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, rappelées précédemment, procède à l'ensemble des négociations foncières en informant régulièrement l'EPCI ou Logis Cévenols, 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 **Le 26/03/2021** la collectivité concernée et de Logis Cévenols, pour les immeubles **Application agréée E-legalite.com** sera demandé préalablement à toute acquisition amiable par EPF.

L'EPF informe par courrier ou courriel l'EPCI et **Logis Cévenols s'il est concerné** dès signature d'un acte d'acquisition ou tout avant contrat de vente.

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

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

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

L'EPF procédera à la consultation de la direction départementale des finances publiques lorsque cet avis est obligatoire, dans le délai légal des **deux mois** à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration ou, en cas d'adjudication, dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication.

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

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de priorité conformément aux dispositions des articles L.240-1 et L.213-3 du code de l'urbanisme sur les périmètres visés à l'article 2 de la présente convention.

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

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

■ Acquisition par voie de délaissement

En cas d'exercice d'un droit de délaissement par un propriétaire, en application de l'article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPF peut, avec l'accord préalable de la collectivité compétente, procéder à l'acquisition, par voie amiable ou le cas échéant, par voie judiciaire, du ou des biens objet de la mise en demeure d'acquérir.

Lorsque le délaissement exercé est inhérent à l'instauration d'un droit de préemption urbain en application de l'article L.211-5 du code de l'urbanisme ou d'un droit de préemption ZAD, en application de l'article L.212-3 du même code, l'EPF ne peut procéder à l'acquisition des biens délaissés que dès lors qu'il est délégataire du droit de préemption fondant le délaissement.

■ Acquisition par la procédure d'expropriation

Si l'autorité compétente décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), l'arrêté préfectoral pris en ce sens pourra, à la demande de la collectivité, habiliter l'EPF à réaliser des acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la réalisation du projet par voie d'expropriation.

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

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

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

▪ Durée d'acquisition

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

▪ Durée de portage foncier

La durée de portage des biens acquis par l'EPF, y compris ceux acquis au titre de la convention pré opérationnelle, s'achève, au plus tard, au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

6.3 CONDITIONS DE GESTION FONCIERE DES BIENS ACQUIS

Dès que l'EPF est propriétaire des biens et en a la jouissance, il est convenu, qu'il procède au transfert de garde et de gestion des biens à l'EPCI, ou à Logis Cévenols selon la destination des immeubles, selon les modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

A titre exceptionnel, l'EPF peut assurer la gestion des dits biens, notamment en cas d'impossibilité manifeste de l'EPCI ou de Logis Cévenols 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, de l'OPH ou par toute personne intervenant pour son leur compte, devra préalablement et obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation d'accès ou d'occupation écrite adressée à l'EPF par l'EPCI ou l'OPH. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF

6.4 CESSIION DES BIENS ACQUIS

REÇU EN PREFECTURE

Le 26/03/2021

■ Conditions générale

Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20210324-BU_CR_24_03

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, à l'OPH pour les immeubles destinés à des logements locatifs sociaux, ou à l'opérateur désigné par la collectivité suivant les règles concurrentielles en vigueur pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, l'EPCI s'engage, d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et, d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder au paiement au moment de la cession, à l'OPH Logis Cévenol ou à...

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, soit à l'EPCI ou à l'OPH suivant la maîtrise d'ouvrage de l'opération finale inscrite dans la convention ANRU

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que l'EPCI ou Logis Cévenols, celle-ci se réalise sur la base :

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

L'acquéreur, quel que soit son statut, prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de leur prise de possession, jouissant des servitudes actives et supportant les servitudes passives.

La cession a lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du PPI qui s'appliquent à toute cession.

■ Cession à la demande de la collectivité

Si la collectivité ou Logis Cévenols en font fait la demande, les biens acquis peuvent être cédés avant l'échéance de la convention à leur son profit ou à celui de l'opérateur économique désigné par la collectivité qu'elle aura désigné en vue de la réalisation de l'opération.

■ Cession à la demande de l'EPF

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

6.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSIION

■ Cession au prix de revient

Dans le cas de cession à l'EPF, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant :

REÇU EN PREFECTURE
le 26/03/2021
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20210324-BU_CA_24_03

- le prix d'achat des terrains ;
- les dépenses liées aux acquisitions :
 - les frais accessoires : frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions... ;
 - les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ;
 - les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ;
 - les frais d'études engagés par l'EPF, hors cofinancement ;
 - les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition ;
- les frais de portage : impôts fonciers, assurances... ;
- les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation,...) réalisées à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité ;
- les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement, renaturation, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ;
- les éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage ;
- les frais financiers liés au remboursement éventuel de l'emprunt adossé à l'opération.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

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

La première actualisation est appliquée le 1er janvier de la quatrième année qui suit la date du paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.

Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations appliquées selon des dispositifs en vigueur.

■ Cession au prix fixé par la direction départementale des finances publiques

À défaut de désignation d'un opérateur économique par la collectivité cocontractante ou en cas de dévoiement par celle-ci de l'objet de la convention, l'EPF se réserve la possibilité de céder les biens dont il a assuré le portage à un opérateur tiers suivant les procédures concurrentielles en vigueur. Dès lors, le prix de cession correspond soit au prix estimé par la direction départementale des finances publiques au moment de la vente, soit au prix de revient actualisé, si celui-ci est supérieur.

REÇU EN PREFECTURE
Le 26/03/2021
Application agréée E-legalite.com

Il est ici précisé que le prix d'acquisition doit être considéré comme un prix maximum qui ne pourra être dépassé par l'accord express de l'EPCI ou de Logis Cévenols. Dans le cas de la vente (nommé ci-après LLS) Logis Cévenols pourrait bénéficier du dispositif de l'EPF Occitanie sur la minoration foncière dans le cadre de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et principalement la production de logements sociaux, mais aussi des opérations de renouvellement urbain ou de lutte contre l'étalement urbain.

■ Régime de TVA

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

■ Paiement du prix

En cas de cession à l'EPCI ou tout opérateur économique soumis à la comptabilité publique, le paiement du prix est opéré au profit de l'EPF sur présentation du certificat du notaire.

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

■ Apurement des comptes

L'EPF pourra procéder à un apurement des comptes par émission d'un titre de recettes :

- complémentaire après cession totale ou partielle auprès du cocontractant ou de son opérateur économique, lorsque l'EPF aura connaissance de toutes les dépenses réelles imputables à l'opération ;
- unique auprès du cocontractant à échéance de la convention, ou à la date de sa résiliation en cas de dévoiement, si des dépenses ont été engagées et ce, même si aucune acquisition n'a été réalisée.

ARTICLE 7 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

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

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant la collectivité, Logis Cévenols et l'EPF, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

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

ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION

8.1 RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

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

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

L'EPCI ou l'OPH suivant la décision de rachat des biens désignés, 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 suivant la décision de résiliation ;
- ou dans le délai de la convention si ce dernier est inférieur à 6 mois au moment de la résiliation.

Pour ce faire la collectivité et Logis Cévenols s'engagent à prévoir, en temps utile, les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittés par l'EPF.

8.2 RESILIATION UNILATERALE

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

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

- si, passé le délai visé à l'article 4 de la présente convention, il est constaté que la collectivité ou Logis Cévenols n'ont pas exécuté ses engagements contractuels ;
- s'il est constaté que l'opération envisagée par la collectivité ne correspond pas au projet défini par la convention (dévoiement de l'objet de la convention).

Dans ce cadre, l'EPF se réserve la possibilité :

- soit d'exiger de la collectivité de procéder au rachat de l'ensemble des biens qu'il a acquis, au plus tard dans un délai de 6 mois suivant la notification de la décision de résiliation, avec une majoration du prix d'acquisition initial au taux annuel de 5% à compter des dates de comptabilisation des dépenses d'acquisition des biens ;
- soit de céder les biens en cause au profit d'un bailleur social, ou tout autre opérateur économique, au prix de revient ou à l'estimation de la direction départementale des finances publiques sans que cette dernière ne soit inférieure au prix de revient.

ARTICLE 9 – SUIVI DU PROJET APRES CESSION

9.1 SUIVI DU PROJET

La collectivité, Logis Cévenols et le cas échéant, l'opérateur qu'elle aura désigné par l'EPCI, s'engagent :

- à réaliser sur les biens dont l'EPF a assuré le portage le projet d'aménagement défini dans le cadre conventionnel ;
- à fournir tout élément permettant d'attester de la conformité de la réalisation à l'objet de la présente convention, une fois l'opération achevée.

L'EPF se réserve le droit de demander à la collectivité Logis Cévenols ou son opérateur tout élément permettant d'attester de la réalisation de l'opération.

A défaut de pouvoir justifier de l'acceptation d'un projet conforme, la collectivité, ou son opérateur, pourront se voir dénie les définites définies dans l'acte de cession des biens en cause, conformément à l'application agréée E-legalite.com et du règlement d'intervention en vigueur.

9.2 SUIVI DES BIENS PORTES PAR L'EPF

Sans préjudice des dispositions précédentes, si l'EPCI ou Logis Cévenols 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 ou Logis Cévenols et le prix de l'acquisition à l'EPF, stipulé dans le ou les actes de vente, diminué :

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

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

Ces dispositions seront reportées dans tout acte de cession de biens.

ARTICLE 10 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF

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

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

L'EPCI s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié de l'intervention de l'établissement.

Par ailleurs, l'EPF pourra, pendant la durée de la convention et après son échéance, en lien avec la politique de communication de la collectivité, diffuser des informations sur les biens dont il a assuré le portage et faire état de l'avancement sur tous supports, en citant les différents intervenants.

ARTICLE 11 - CONTENTIEUX

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

ARTICLE 12 – MODIFICATIONS REÇUES EN PREFECTURE ONVENTION

Le 26/03/2021

Application agréée E-legalite.com

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

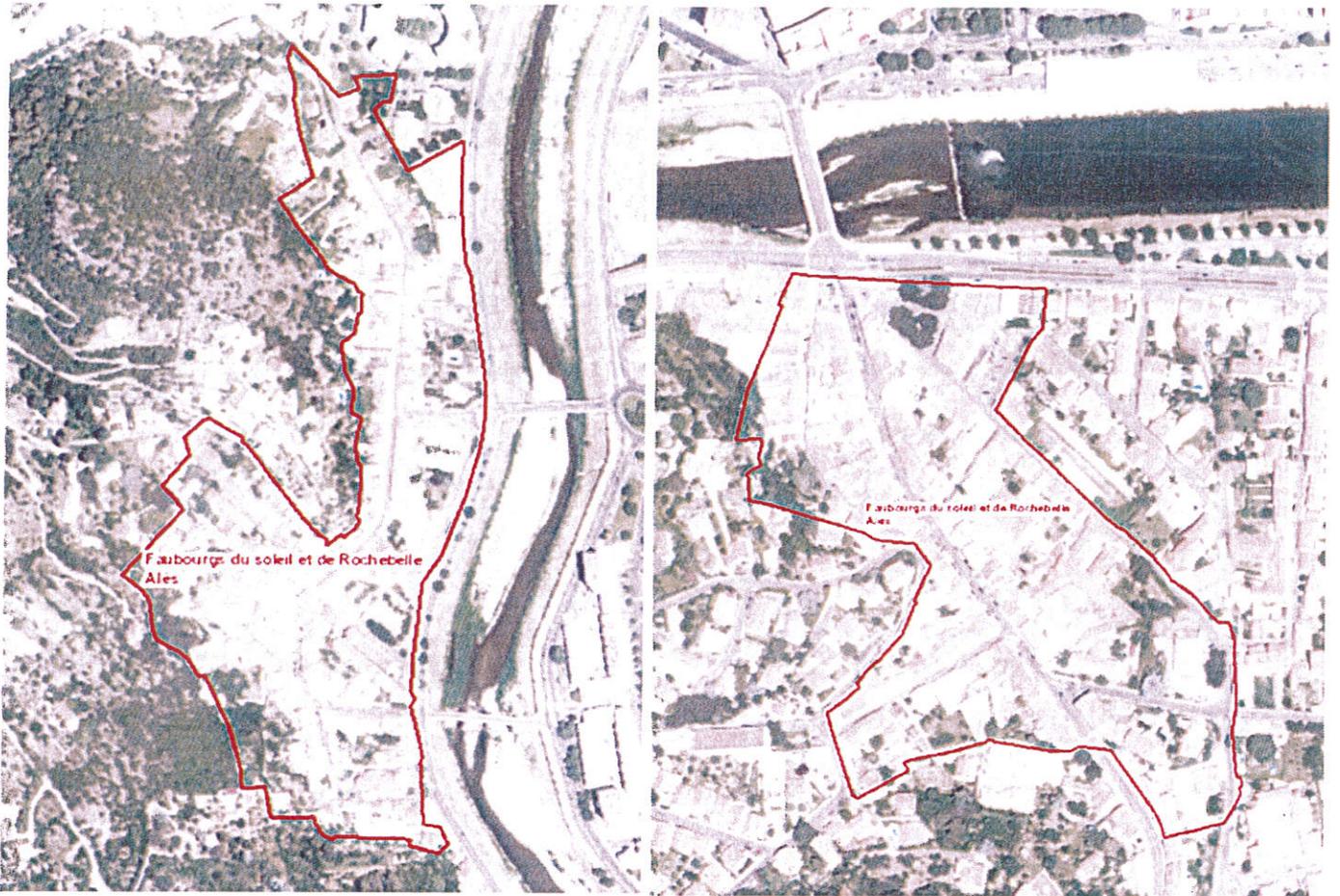
En cas d'évolution du cadre normatif, notamment de répartition des compétences entre collectivités et établissements publics ou en cas de nécessité, pour des raisons tenant à la réalisation du projet, il pourra également être intégré par voie avenant un nouveau signataire à la présente convention.

Fait à

Le

En exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale, Sophie Lafenêtre	La communauté d'agglomération d'Alès Le président, Christophe Rivenq
L'OPH Logis Cévenols Le Directeur général, Philippe Curtil	



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

ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF met à disposition, à titre gratuit, de l'EPCI ou de Logis Cévenols selon la destination des immeubles qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la présente convention en vue d'en assurer la gestion et la garde, cette dernière notion comprenant l'usage, la direction et le contrôle des biens objet des présentes en vertu de l'article 1242 alinéa 1 du Code civil.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

En vue de la mise à disposition, chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive par l'EPF.

La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de l'EPCI ou de Logis Cévenols selon le cas et de l'établissement public foncier.

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPCI ET DE Logis Cévenols

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

L'EPCI ou Logis Cévenols ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée.

Il est par ailleurs tenu tenu :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'il 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'il a réalisés et autres observations relatives au bien ;

- de visiter le bien périodiquement au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement ;
- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- d'informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

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

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

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

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

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

L'EPCI rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Il 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.

L'EPCI ou Logis Cévenols est garant 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, l'EPCI ou Logis Cévenols 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.

L'EPCI ou Logis Cévenols ne pourra consentir sur les biens dont il a la gestion et la garde

que des conventions d'occupation temporaire d'habitat individuel 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 l'EPCI ou de Logis Cévenols

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

Fait à

Le

En Trois ~~deux~~ exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale, Sophie Lafenêtre	La communauté d'agglomération d'Alès Le président Christophe Rivenq
L'OPH Logis Cévenols Le Directeur général, Philippe Curtil	

SITUATION SUR LA CONVENTION N° 2016 G 258

Suite à la convention d'anticipation foncière signée le 26 mai 2016 avec la communauté d'agglomération d'Alès, plusieurs acquisitions ont été effectuées au 26 novembre 2020.

Sur un montant de 2 800 000€ prévu à la convention d'anticipation foncière, 1 978 445,07€ ont été dépensés en acquisitions.

Pour résumer l'intégralité des acquisitions et frais annexes réalisés au 26 novembre 2020

Année	Compte	Libellé	Débit	Crédit
2016				
2016	601111	Coût d'achat	428 400,00 €	
2016	6011151	Impôts fonciers	773,52 €	
2016	6011154	Assurance	37,58 €	
2017				
2017	601111	Cout D'achat	475 000,00 €	
2017	6011121	Assujetti à la TVA	4 678,78 €	
2017	6011122	Non assujetti TVA	733,70 €	
2017	6011151	Impôts fonciers	3 784,00 €	
2017	6011154	Assurances	209,48 €	
2017	6011155	Frais accessoires	305,16 €	
2018				
2018	601111	Cout D'achat	160 000,00 €	
2018	6011121	Assujetti à la TVA	7 829,59 €	
2018	6011122	Non assujetti TVA	777,00 €	
2018	6011151	Impôts fonciers	13 127,00 €	
2018	6011154	Assurances	403,00 €	
2019				
2019	601111	Cout D'achat	564 000,00 €	
2019	6011121	Assujetti à la TVA	9 054,41 €	
2019	6011122	Non assujetti TVA	228,00 €	
2019	601113	Frais d'études	255,00 €	
2019	601114	Travaux	252,00 €	
2019	6011151	Impôts fonciers	19 975,76 €	
2019	6011154	Assurances	595,16 €	
2019	601119	Produit en atténuation de charge	-1 328,33 €	
2019	7012119	Cession charges en atténuation		-300,00 €
2020				
2020	601111	Cout D'achat	260 000,00 €	
2020	6011121	Assujetti à la TVA	4 823,67 €	
2020	6011122	Non assujetti TVA	367,25 €	
2020	6011151	Impôts fonciers	23 782,00 €	
2020	6011155	Frais accessoires	381,34 €	
			Débit	Crédit
			1 978 445,07 €	-300