CONVENTION OPÉRATIONNELLE

Commune de ELNE

« CENTRE ANCIEN ET MULTISITES »

Opérations d'aménagement – Axes 1-2

N° de la convention :.....

Signée le .....

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

PROJET

Elne
Cité d'Arts et de Culture en Terre Catalane

epf d'Occitanie
DONNONS DU SENS À L'ACTION FONCIÈRE

ANNEXE 12

SOMMAIRE

Article 1- Objet et durée de la convention 6
1.1 Objet 6
1.2 Durée 6
Article 2- Périmètre d'intervention 6
Article 3- Conditions d'intervention et engagements de l'EPF 6
3.1 Conditions d'intervention 6
3.2 Modalités opérationnelles 7
3.3 Modalités financières 8
Article 4- Engagements du partenaire public 9
4.1 Engagements de la commune 9
Article 5- Cofinancement des études pré-opérationnelles et opérationnelles 10
Article 6- Modalités d'intervention opérationnelle 11
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
Article 7- Modalités de pilotage de la convention et de suivi après cession 16
7.1 Pilotage de la convention 16
7.2 Suivi après cession et réalisation de l'opération 16
7.3 Pénalités 17
7.4 Communication 17
Article 8- Résiliation de la convention 18
8.1 Résiliation d'un commun accord 18
8.2 Résiliation unilatérale par l'EPF 18
8.3 Résiliation unilatérale par le partenaire garantie de rachat 18
Article 9- Contentieux 19
Article 10- Modifications ultérieures de la convention 19
ANNEXE 1 20
ANNEXE 2 21
ANNEXE 3 26

PROJET

Entre le partenaire :

La commune de Elne, représentée par monsieur Steve Fortel maire, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du……

Dénommés ci-après « le partenaire »

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 7 mai 2026, approuvée le ……. par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "l'EPF",

D'autre part,

PROJET

PREAMBULE

L'Etablissement 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.

Située dans le département des Pyrénées-Orientales, au centre de la Plaine du Roussillon, sur la rive gauche du fleuve « Le Tech », la ville d'Elne est au carrefour de voies de communications (D 914, D 612, D 40, gare SNCF) à seulement 8 kilomètres au sud de Perpignan.

Chef-lieu de canton, Elne, qui compte près de 9 479 habitants (INSEE 2022), bénéficie d'une situation privilégiée, en connexion directe, via la voie rapide D914, à Perpignan au nord et Argelès-sur-Mer (1er pole d'emploi du secteur) au sud.

Ce bourg, pôle d'équilibre de la plaine du Roussillon, voit son attrait renforcé par son degré d'équipement élevé, aussi bien en commerces qu'en services (plus de 500 activités recensées à ce jour). La commune possède en outre un riche terroir agricole (maraichage, arboriculture, viticulture).

Elne se positionne comme la « Porte d'entrée » du territoire à la fois de la Communauté de Communes Albères /Côte Vermeille Illibéris mais également de l'aire urbaine de Saint-Cyprien, elle constitue aujourd'hui un continuum urbain de plus de 20 000 habitants.

Elne est toutefois marquée par un très fort taux de chômage, une population peu formée, des revenus faibles, des indicateurs de précarités élevés, et un ensemble de difficultés qui se concentrent dans le centre historique. Ce dernier vient abriter une population fragilisée composée principalement de propriétaires occupants âgés et de jeunes locataires unis par la précarité de leurs situations, au sein d'un tissu urbain vétuste avec des logements souffrant d'une vacance conjoncturelle.

A ce titre, Elne est entrée dans la politique de la Ville en 2015 avec la signature d'un premier contrat de ville prorogé jusqu'au 31 décembre 2022. Le deuxième contrat de ville d'Elne a été signé le 3 mai 2024 pour la période 2024-2030, formalisant les orientations prioritaires

PROJET

définies par l'État, les collectivités territoriales et les autres partenaires de la politique de la ville, au bénéfice du quartier prioritaire.

La commune d'Elne souhaite revitaliser son centre historique et maintenir son attractivité. Elle poursuit un objectif de réhabilitation d'immeubles vacants et dégradés avec la création de logements et le maintien de commerces en centre-ville et souhaite également se concentrer sur des projets en mobilisant le tissu urbain existant et notamment les dents creuses de la commune aux fins d'une nouvelle offre de logements.

C'est dans ce contexte que la commune d'Elne a saisi l'EPF d'Occitanie par lettre en date du 4 février 2021 afin de lui confier une mission d'acquisitions foncières pour mener à bien son projet de renouvellement urbain. Une convention pré-opérationnelle n°655PO2021 a alors été signée entre la ville et l'EPF, ce qui a permis à l'EPF de se porter acquéreur en 2021 et 2022 par voie de préemption de 7 parcelles bâties cadastrées AZ 115-116-122 et 232 et AY 74-77-78.

Le décompte des dépenses réalisées par l'EPF sur la convention pré-opérationnelle s'élève à la somme de 367 253,19 € (décompte au 27/03/2026).

Par ailleurs, une cession de la parcelle AZ 232 est déjà intervenue en 2025 au profit de la commune, en vue notamment de la réhabilitation d'un logement.

La convention pré-opérationnelle arrivant bientôt à échéance, la commune a sollicité l'EPF afin de poursuivre l'action foncière et le portage foncier sur le secteur.

Pour poursuivre cette démarche, les parties ont ainsi convenu de la mise en place de la présente convention opérationnelle.

L'action foncière conduite par l'EPF, vise donc, au regard des éléments connus à ce stade, à la production d'un potentiel de l'ordre de 50 logements.

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 connaitre 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 :

PROJET

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 commune de Elne, garantie de rachat.

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 par la commune d'une opération d'aménagement à dominante de logements comprenant au moins 25 % de logements sociaux, des commerces, services et équipements publics.

1.2 DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de **8 ans** à compter de son approbation par le préfet de Région.

Cette 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 « Centre ancien et multisites sis sur la commune de Elne.

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.

PROJET

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 maitrise 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 bâtimentaires et travaux

L'EPF peut également :

- réaliser, si nécessaire, des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic de l'état bâtimentaire, 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 reconvertir, 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 règlementation en vigueur, réaliser les travaux nécessaires à la mise aux normes des logements acquis et occupés ;

- suite à une demande du partenaire garantie de rachat, 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 garantie de rachat, 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 ;

PROJET

- 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.

Il est précisé que lesdits travaux ont pour fonction de permettre une utilisation sécurisée et transitoire des lieux et qu'ils ne constituent pas des travaux d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

3.2.3 Ingénierie

L'EPF peut :

- aider, si le partenaire en fait la demande, à la consultation et au choix d'un bailleur social, 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 ***2 300 000 €*** *et intègre l'enveloppe prévisionnelle fixée dans le cadre de la convention pré-opérationnelle n° 0655PO2021 corrélative.*

Les dépenses engagées au titre de *la convention pré-opérationnelle précitée*, et dont le détail figure en **annexe 3**, sont intégrées dans la convention opérationnelle pour un montant de *367 253,19 au 27/03/2026.*

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.

PROJET

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 DU PARTENAIRE PUBLIC

4.1 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

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

4.1.1 Engagements généraux

- à se porter garantie de rachat des biens acquis en vue de la réalisation de son projet pour lequel elle est compétente conformément à l'article 2 du décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'EPF d'Occitanie ;

- 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 associer l'EPF aux différents stades d'élaboration du projet :
  - en l'informant régulièrement sur l'avancement du projet et en l'invitant 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 **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, fonciers et financiers en vue de faciliter l'action foncière et permettre la réalisation de son projet ;

- 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 ;

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

- à faire valider par le conseil municipal le projet et la mise en place des outils fonciers, règlementaires et financiers, le cas échéant, permettant une facilitation de l'action

PROJET

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 ;

4.1.3 Engagement financier

- A 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.

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 maitre 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) ;

PROJET

- 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 maitre 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 oeuvre 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 la commune 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.

PROJET

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

Les demandes d'acquisition reçues sont transmises par la commune 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 tènements 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.

PROJET

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 procèdera 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, 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

Par principe, l'EPF procède au transfert de jouissance en vue de la 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 garantie de 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.

PROJET

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.

Si la cession au profit du tiers désigné par la collectivité n'aboutit pas dans le délai de la convention, pour quelque raison que ce soit, la commune ou l'EPCI demeure tenue par son engagement de garantie de rachat des biens portés par l'EPF.

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 maitrise 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'elle aura désigné, souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPF durant la période de portage en vue

PROJET

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 réservera 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 mentionnées 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 bâtimentaire 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.

PROJET

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 recouvré 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 procèdera 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 procèdera 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 ;

PROJET

- 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 Dévoiement de l'objet défini à l'article 1

En cas de dévoiement 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 Dévoiement de la programmation arrêtée dans l'acte

En cas de non-respect du nombre de logements à produire sur simple constat de l'EPF, il pourra être appliqué à l'acquéreur une pénalité pouvant aller jusqu'à 10 000 € par logement manquant.

7.3.4 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

PROJET

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.

8.3 RESILIATION UNILATERALE PAR LE PARTENAIRE GARANTIE DE RACHAT

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret n°2008-670 du 2 juillet 2008, les conventions conclues pour le compte des collectivités, de leurs groupements ou de leurs établissements publics prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie des emprunts contractés.

En conséquence, toute résiliation unilatérale de la convention par le partenaire tenu à la garantie de rachat emporte de plein droit l'obligation pour celui-ci d'acquérir les biens acquis par l'EPF en exécution de la convention et de rembourser les frais engagés par ce dernier, dans un délai maximum de six mois à compter de la notification de la décision de résiliation.

PROJET

Il appartient au partenaire d'informer ses instances délibératives des conditions et effets attachés à cette résiliation.

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.

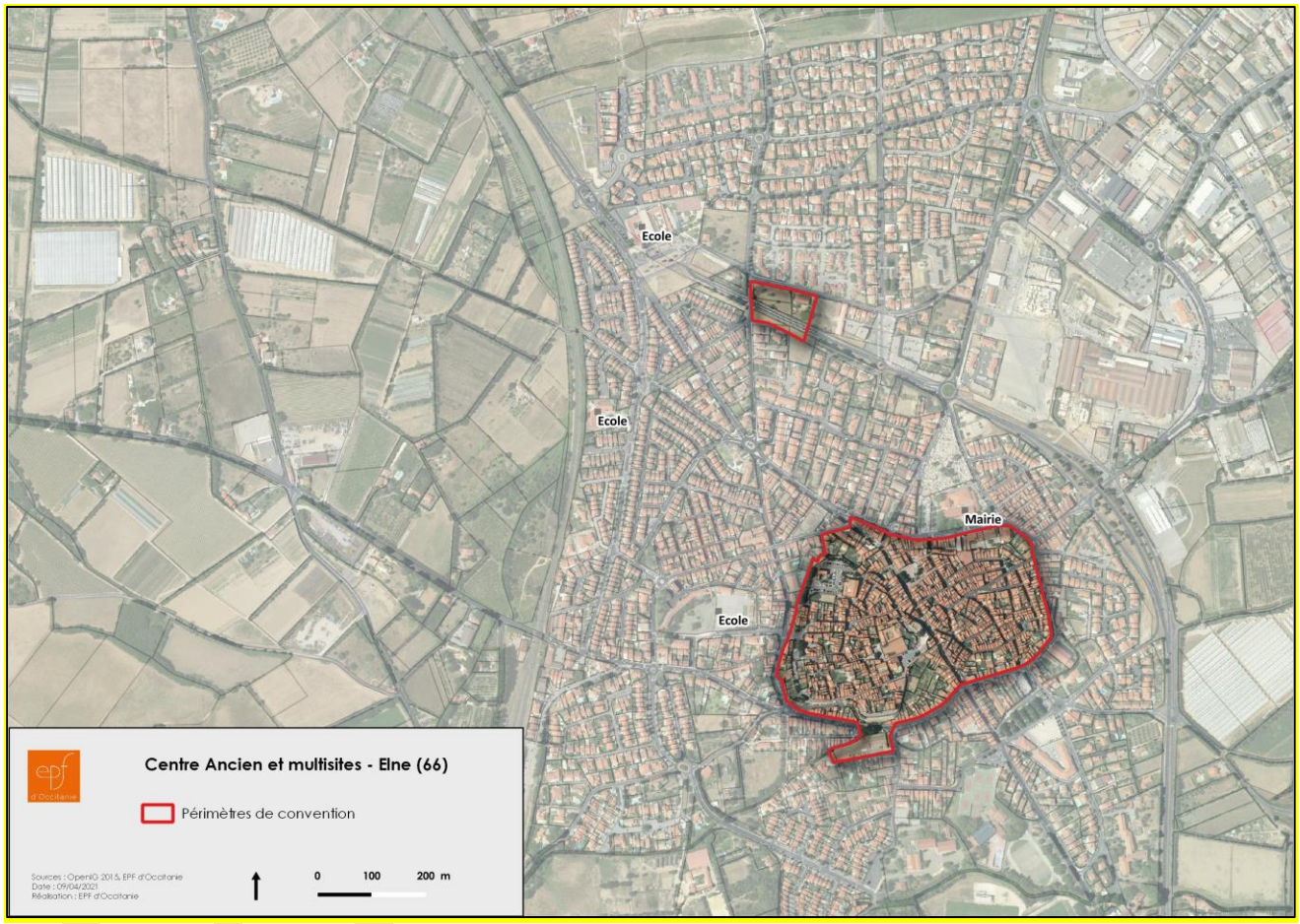
Fait à Montpellier
Le ……
En deux exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Elne
La directrice générale,	Le maire,
Sophie Lafenêtre	Steve Fortel

PROJET

ANNEXE 1

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION (à confirmer)



ANNEXE 2

TRANSFERT DE JOUISSANCE POUR LA 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 transfère la jouissance et remet en gestion, à titre gratuit, au 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 jouissance et 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.

Après transfert de jouissance, 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. 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 règlementations 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.

PROJET

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

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de jouissance en vue de la gestion et de la 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 jouissance, 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.

PROJET

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

La réalisation de travaux par l'EPF n'implique pas la suspension du transfert de jouissance, 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 transfert de jouissance et reprise immédiate de la gestion du bien.

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

ARTICLE 4 : USAGE ET OCCUPATION DU BIEN PENDANT LE TRANSFERT DE JOUISSANCE

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 règlementation 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 du transfert de jouissance

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 y compris en matière de congés à délivrer et des actes de renouvellement des baux de droit commun après accord et signatures des actes afférents par l'EPF.

PROJET

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 ou devenant libres au cours du transfert de jouissance

Aucune nouvelle occupation ne peut se faire si l'état du bien ne permet pas d'assurer le respect des règlementations 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 autorisation préalable de l'EPF, décider de consentir l'occupation à un tiers uniquement par le biais de conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant 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

Le gestionnaire du bien souscrit les polices d'assurance le garantissant contre les risques dits locatifs s'il occupe le bien.

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 évènement 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 ;

PROJET

- 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 et abonnements divers).

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.

L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Elne
La directrice générale,	Le maire,
Sophie Lafenêtre	Steve Fortel

PROJET

ANNEXE 3

SITUATION SUR LA CONVENTION N°0655PO2021 (convention pré-op)

Tableau des dépenses sur convention arrêté à la date précisée dans l'article 3.3.1

Dépenses par nature	2021	2022	2023	2024	2025	total
Cout d'achat	223 000,00 €	102 000,00 €				325 000,00 €
Frais de notaire		10 000,00 €	116,53 €			10 116,53 €
Travaux (y/c études)						- €
Frais annexes	365,86 €	259,07 €	72,36 €	333,07 €	552,30 €	1 582,66 €
Impôts fonciers			7 963,00 €	11 872,00 €	10 719,00 €	30 554,00 €
Assurances						- €
Total dépenses	223 365,86 €	112 259,07 €	8 151,89 €	12 205,07 €	11 271,30 €	367 253,19 €

PROJET