ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
LANGUEDOC
ROUSSILLON

SAINT-MAMERT-DU-GARD

CONVENTION OPERATIONNELLE

Site de la cave coopérative

N° de la convention : 2015 G 217

Signée le 28 OCT. 2015

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

Sommaire

Article 1 – Objet et durée de la convention 5

1.1 / objet 5

1.2 / durée 5

Article 2 – Périmètre(s) d'intervention 5

Article 3 – Engagements de l'épf lr 5

3.1 / Engagements opérationnels 5

3.2 / Engagement financier 5

3.3 / Recours à l'emprunt 6

Article 4 – Engagements de la commune de xxx et de la communauté de xxxx 6

4.1/ engagements de la commune de xxxx ..... Erreur ! Signet non défini.

4.2 Engagements de la communauté d'agglomération de ..... Erreur ! Signet non défini.

Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle 7

5.1 Modalités d'acquisitions foncières 7

- Acquisition à l'amiable 7
- Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF LR 7
- Acquisition par délégation du droit de priorité à l'EPF LR ..... **Erreur ! Signet non défini.**
- Acquisition par la procédure d'expropriation 8

5.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier 8

- Durée d'acquisition 8
- Durée de portage foncier 8

5.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis 8

5.4 Cession des biens acquis 9

- Conditions générales de cession 9
- Cession anticipée 9
- Cession à échéance de la convention 9

5.5 Détermination du prix de cession 10

5.6 Intervention d'un tiers 11

Article 6 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle 11

Article 7 – transmission des données 11

Article 8 – Résiliation de la convention 11

8.1/ Résiliation d'un commun accord 11

8.2/ Résiliation unilatérale 12

Article 9 – Contentieux 12

ANNEXE 1 14

ANNEXE 2 15

Entre

La Commune de Saint-Mamert-du-Gard représentée par Monsieur Jean-Rémy Solana, maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2015

Dénommée ci-après "La commune de Saint-Mamert-du-Gard",

Et

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR), 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, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par son directeur général, monsieur Thierry Lemoine, et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2014/69 en date du 2 décembre 2014, approuvée le 3 décembre 2014 par le préfet de la région Languedoc-Roussillon,

Dénommé ci-après "EPF LR",

D'autre part,

PREAMBULE

La commune de Saint-Mamert-du-Gard, située dans la plaine du Gardonnenque à environ 15 km des villes de Nîmes et Sommières, connait de par sa situation une certaine attractivité et croissance depuis les dernières décennies. Ce développement démographique couplé à la présence de plusieurs équipements et services ont contribué à l'identification de Saint-Mamert-du-Gard comme pôle de proximité à l'échelle intercommunale.

Aujourd'hui la commune souhaite renforcer cette fonction et poursuivre un développement maîtrisé afin de conserver son dynamisme et son cadre de vie de qualité.

Pour ce faire, la commune a prescrit, par délibération en date du 24 février 2011, l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme et a engagé, en partenariat avec le conseil général du Gard, la démarche PLU Gard Durable. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), approuvé le 18 décembre 2013, préconise notamment un développement de la commune au sein du tissu existant et identifie des secteurs potentiels de réinvestissement urbain.

La commune de Saint-Mamert-du-Gard a donc saisi l'EPF LR, en date du 18 juillet 2014 pour convenir avec lui des modalités d'interventions foncières à court et moyen terme à mettre en place sur son territoire, notamment sur le site de la cave coopérative.

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

- Pendant la phase d'élaboration du projet la réalisation des acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption et de priorité ;

- 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, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF LR, les engagements et obligations que prennent les parties pour réaliser sur le court et moyen terme les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;

- préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Entre

La Commune de Saint-Mamert-du-Gard représentée par Monsieur Jean-Rémy Solana, maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2015.

Dénommée ci-après "La commune de Saint-Mamert-du-Gard",

Et

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR), 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, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par son directeur général, monsieur Thierry Lemoine, et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2014/69 en date du 2 décembre 2014, approuvée le approuvé le 3 décembre 2014 par le préfet de la région Languedoc-Roussillon,

Dénommé ci-après "EPF LR",

D'autre part,

PREAMBULE

La commune de Saint-Mamert-du-Gard, située dans la plaine du Gardonnenque à environ 15 km des villes de Nîmes et Sommières, connait de par sa situation une certaine attractivité et croissance depuis les dernières décennies. Ce développement démographique couplé à la présence de plusieurs équipements et services ont contribué à l'identification de Saint-Mamert-du-Gard comme pôle de proximité à l'échelle intercommunale.

Aujourd'hui la commune souhaite renforcer cette fonction et poursuivre un développement maîtrisé afin de conserver son dynamisme et son cadre de vie de qualité.

Pour ce faire, la commune a prescrit, par délibération en date du 24 février 2011, l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme et a engagé, en partenariat avec le conseil général du Gard, la démarche PLU Gard Durable. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), approuvé le 18 décembre 2013, préconise notamment un développement de la commune au sein du tissu existant.

Afin de mettre en œuvre ce projet de territoire, la commune de Saint-Mamert-du-Gard a saisi l'EPF LR, en date du 18 juillet 2014 pour convenir avec lui des modalités d'interventions foncières à court et moyen terme à mettre en place sur son territoire, notamment sur le secteur en centre-bourg qui fera l'objet d'une orientation d'aménagement particulière (OAP) au sein du futur PLU.

En effet, la centralité saint-mamertoise (initialement autour du centre-ancien) s'est progressivement étendue vers le pôle d'équipements publics existant et le chemin de la gare. Ce déplacement de la centralité, couplée au développement de l'urbanisation, nécessite une nouvelle réflexion en termes de déplacements, d'équipements et d'habitat.

L'action foncière conduite par l'EPF LR aura pour finalités :

- Pendant la phase d'élaboration du projet la réalisation des acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption et de priorité ;

- 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, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF LR, les engagements et obligations que prennent les parties pour réaliser sur le court et moyen terme les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;

- préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1 / OBJET

La commune de Saint-Mamert-du-Gard confie à l'EPF LR qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le site de la cave coopérative en vue de réaliser une opération de reconversion urbaine comprenant du logement dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, du commerce et éventuellement des équipements publics.

1.2 / DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de 8 ans à compter de sa date d'approbation par le préfet de région.

Cette durée peut être prolongée par voie d'avenant, uniquement en cas de procédure contentieuse retardant la maîtrise foncière.

ARTICLE 2 – PERIMETRE(S) D'INTERVENTION

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, l'EPF LR est habilité à intervenir sur le site de la cave coopérative sis sur la commune de Saint-Mamert-du-Gard dont le périmètre figure en annexe 1 de la présente convention.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF LR

3.1 / ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

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

- Pendant la phase d'élaboration du projet, à assurer une veille foncière active sur le périmètre d'intervention tel que défini 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 urbain.

- Dès validation du projet par la collectivité compétente, et dès lors que l'opération est déclarée d'utilité publique, l'EPF LR pourra procéder à l'acquisition des derniers tènements nécessaires au projet, soit par voie amiable, soit par voie judiciaire et selon les modalités fixées à l'article 5 de la présente convention ;

- A réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic foncier, études sur la qualité des sols selon la législation en vigueur si friches à reconvertir, diagnostic amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;

- A assurer, si nécessaire, la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis : démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, travaux de clos et de couvert pour les bâtiments conservés, 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 la DREAL ;

- A aider, si la commune 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 LR au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à 400 000 € pour les trois premières années.

Dès que le projet de la collectivité fait l'objet d'une DUP ou entre en phase active en termes d'acquisition, un avenant précisera en fonction des acquisitions restant à réaliser, le niveau d'engagement financier de l'établissement.

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

3.3 / RECOURS A L'EMPRUNT

L'EPF LR se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire après mise en concurrence, d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant prévisionnel de l'opération. Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE SAINT-MAMERT-DU-GARD

La commune de Saint-Mamert-du-Gard s'engage sur l'ensemble des secteurs définis à l'article 2 de la présente convention :

- Sur les 3 premières années :

- à définir son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études nécessaires et à les faire valider par le conseil municipal;

- à mettre en place les premiers outils opérationnels et fonciers (révision du document d'urbanisme), en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil municipal;

- à identifier un bailleur social le plus en amont possible à la définition du projet d'aménagement ;

En cas de manquement de la part de la collectivité aux engagements précités, l'EPF LR se réserve la possibilité de procéder à une cession anticipée des biens acquis dans les conditions fixées à l'article 5.5 de la présente.

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

-à informer l'EPF LR sur son programme d'études et son calendrier de réalisation ;

- à associer l'EPF LR aux comités de pilotage des différentes études, et à la rédaction du ou des cahiers des charges en vue du choix d'un aménageur, ou d'un maître d'œuvre, ou d'un bureau d'études (jury) ;

-à se conformer aux obligations découlant de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent ;

- à valider l'ensemble des procédures opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet (révision des documents de planification, analyse des bilans financiers et études de faisabilité...) ;

- 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.

ARTICLE 5 – MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE

5.1 MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES

L'EPF LR, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre du projet, tel que défini à l'article 2 de la présente, soit à l'amiable, soit par exercice des droits de préemption et de priorité, soit par la voie de l'expropriation des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

Les biens sont acquis par l'EPF LR soit au prix agréé par France Domaine, soit au prix fixé par le juge de l'expropriation le cas échéant, soit en cas d'adjudication, au prix de la dernière enchère par substitution à l'adjudicataire.

- ***Acquisition à l'amiable***

La commune de Saint-Mamert-du-Gard concernée par le projet d'aménagement informe l'EPF LR des opportunités de cession dans la mesure où elle en a connaissance.

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

Un accord écrit du représentant de la commune de Saint-Mamert-du-Gard sera demandé par l'EPF LR préalablement à toute acquisition amiable.

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

L'autorité compétente au sein de la commune de Saint-Mamert-du-Gard délègue à l'EPF LR l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, et le cas échéant conformément aux dispositions des

articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du code général des collectivités territoriales, 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 par la commune concernée sont transmises par la collectivité compétente dans les 8 jours suivants leur réception à l'EPF LR en lui faisant savoir celles auxquelles la commune de Saint-Mamert-du-Gard souhaite que l'EPF LR donne suite.

L'EPF LR procédera à la consultation de France Domaine, dans le délai légal des deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration ou en cas d'adjudication dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication pour notifier la décision de préemption au propriétaire ou à son mandataire.

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

Si la commune de Saint-Mamert-du-Gard décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), le bénéficiaire de la DUP peut être l'EPF LR.

A partir des éléments techniques et financiers fournis par la commune (plans, éléments de programmation, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...), l'EPF LR peut contribuer à la constitution du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique défini en application de l'article R.11.3 du code de l'expropriation.

L'EPF LR, s'il est bénéficiaire de la DUP, procèdera à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées. Le dossier constitué sera soumis pour délibération à la commune de Saint-Mamert-du-Gard avant envoi au préfet.

L'EPF LR, 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.

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

- ***Durée d'acquisition***

L'EPF LR 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 LR, s'achève au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

5.3 CONDITIONS DE GESTION FONCIERE DES BIENS ACQUIS

Dès que l'EPF LR est propriétaire des biens, il en a la jouissance. Cependant, il est convenu, d'un commun accord, que la commune de Saint-Mamert-du-Gard en assure la gestion selon les modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

En l'absence de transfert de gestion, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF LR, par le personnel de la collectivité ou par toute personne intervenant pour son compte, devra préalablement et obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation d'accès ou d'occupation écrite adressée à l'EPF LR par la commune. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF LR.

5.4 CESSION DES BIENS ACQUIS

- ***Conditions générales de cession***

La commune de Saint-Mamert-du-Gard prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle jouit des servitudes actives et supporte celles passives.

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

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune de Saint-Mamert-du-Gard un cahier des charges approuvé par la commune précisant les droits et obligations du preneur devra être joint à l'acte de vente.

Les biens acquis par l'EPF LR ont vocation à être cédés. La commune de Saint-Mamert-du-Gard s'engage d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF LR dans le cadre de la présente convention et d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens au moment de la cession.

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

- ***Cession anticipée***

• Passé le délai de 3 ans précisé à l'article 4 de la présente, et en cas de défaillance de la part de la commune de Saint-Mamert-du-Gard dans la réalisation de ses engagements tels que définis dans ce même article, cette dernière s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF LR dans le cadre de la présente convention au plus tard l'année qui suit ce délai. La présente convention sera alors résiliée de plein droit à l'issue de ces cessions.

• Au cas où la collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné (aménageur, bailleur social...) souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'établissement durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, la collectivité devra en faire la demande par écrit à l'établissement pour accord. Selon l'état d'avancement du projet, l'établissement se réservera alors la possibilité de proposer à la collectivité concernée une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

- ***Cession à échéance de la convention***

La commune de Saint-Mamert-du-Gard s'engage à procéder au rachat des biens acquis par l'EPF LR dans les délais de portage définis à l'article 5.2 de la présente

convention, sous réserve des dispositions légales et réglementaires s'appliquant à la cession des biens acquis par préemption ou par voie d'expropriation.

5.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

→ Dans le cas de cession à la commune de Saint-Mamert-du-Gard, à un bailleur social, ou le cas échéant au titulaire de la concession d'aménagement (aménageur), le prix de cession des biens correspond à un prix de revient actualisé comprenant :

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

2. Les frais de gestion diminués éventuellement des recettes de gestion dans le cas où l'EPF LR assurera en direct la gestion des biens acquis ;

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

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

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

→ Dans le cas de cession à une entité ou opérateur autre que ceux précités, celle-ci se réalise dans le cadre, d'une part, d'un cahier des charges annexé à l'acte de cession précisant les droits et les obligations du preneur et approuvé par la collectivité, et d'autre part, d'un bilan financier de l'opération foncière également approuvé par la collectivité. Le prix de cession correspond alors à la valeur la plus élevée : soit le prix de revient actualisé (selon les modalités de calcul précitées) soit l'estimation de France Domaine.

En toute hypothèse, si la collectivité réalise une plus-value foncière en cas de cession dans les six ans qui suivent l'acquisition à l'EPF LR, elle doit la partager pour moitié avec lui.

La plus-value s'entend comme la différence entre le prix de cession du bien par la collectivité ou l'EPCI et le prix de l'acquisition à l'EPF LR, stipulé dans le ou les actes de vente, diminué :

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

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

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

5.6 Intervention d'un tiers

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

Il est précisé que toute commande de prestation nécessaire à l'exécution de la présente convention est soumise aux dispositions du code des marchés publics en vigueur applicables à l'Etat et ses établissements publics.

Article 6 – Modalites de pilotage de la convention operationnelle

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention opérationnelle, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant la commune de Saint-Mamert-du-Gard et l'EPF LR, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

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

Article 7 – transmission des donnees

La commune de Saint-Mamert-du-Gard dès la notification de la présente convention, s'engage à transmettre à l'EPF LR, sous support numérique et éventuellement 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 8 – Resiliation de la convention

8.1/ Resiliation d'un commun accord

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

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

La commune de Saint-Mamert-du-Gard est tenue de procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF LR et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPF LR, dans un délai de un an suivant la décision de résiliation.

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

8.2/ RESILIATION UNILATERALE

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF LR que le projet envisagé n'est plus conforme à celui défini à l'article 1.1 de la présente, la résiliation de la convention est prononcée par l'EPF LR, avec cession de tout ou partie des biens acquis dans l'année suivant le constat du manquement :

- soit à la commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale concerné, avec une majoration du prix de revient, tel que défini à l'article 5.5 de la présente, au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens ;

- soit à un bailleur social au prix de revient défini à l'article 5.5 précité.

ARTICLE 9 – CONTENTIEUX

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

Fait à ...Saint-Mamert...

Le ...28/10/15...

En ...2... exemplaires originaux

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon Le directeur général, Thierry Lemoine	La commune de Saint-Mamert-du-Gard Le maire, Jean-Remy Soland

PRÉFECTURE DE REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON
SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
POUR LES AFFAIRES RÉGIONALES
18 NOV. 2015
ARRIVÉE

PREFECTURE DU GARD
Reçu le
- 2 NOV. 2015
Bureau du Courrier

ANNEXE 1

Périmètre d'intervention

Etat parcellaire établi au jour de la convention (les références cadastrales sont susceptibles d'évolution).

ANNEXE 2

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

ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF LR met à disposition, à titre gratuit, de la commune de Saint-Mamert-du-Gard qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la présente convention en vue d'en assurer une gestion « raisonnable ».

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 LR.

Si l'état du bien acquis l'exige, l'établissement public foncier, en tant que propriétaire, procédera, préalablement à la mise à disposition :

- 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) ;
- et/ou le cas échéant aux travaux de démolition.

La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la commune de Saint-Mamert-du-Gard 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 du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF LR à la commune de Saint-Mamert-du-Gard.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE SAINT-MAMERT-DU-GARD

La commune de Saint-Mamert-du-Gard assure, à compter du transfert de gestion, les travaux de gestion courante qui sont à sa charge, à savoir : les travaux de conservation, d'entretien, de nettoyage...Elle peut à cet effet passer les contrats ou marchés publics nécessaires

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

La collectivité est par ailleurs tenue :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'elle a en gestion qui précise : la date d'acquisition du bien par l'établissement public foncier, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisés et autres observations relatives au bien ;

- de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;

- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;

- informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...

- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

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

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

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

La commune de Saint-Mamert-du-Gard encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

La collectivité rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Elle est habilitée à intenter et diligenter toute action en vue de la résolution d'un litige l'opposant à un ou plusieurs occupants après en avoir informé préalablement l'EPF LR.

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

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

- *Cas des biens devenus vacants*

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

Si les dits biens ont vocation à être réhabilités par la commune de Saint-Mamert-du-Gard, cette dernière informera l'EPF LR de leur libération aux fins qu'il puisse faire procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de mise en sécurité. Si l'EPF LR le juge nécessaire, il pourra, le cas échéant, procéder aux travaux dits de grosses réparations avec l'accord de la commune de Saint-Mamert-du-Gard .

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être préalablement soumise à l'EPF LR. L'autorisation de ce dernier sera alors assortie d'une

décharge de responsabilité et ne pourra donner lieu, au profit des bénéficiaires de ladite autorisation, à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

ARTICLE 4 : DEPENSES

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

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

- *A la charge de la commune de Saint-Mamert-du-Gard*

La commune de Saint-Mamert-du-Gard supportera la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être mises (dont les charges de copropriété).

PRÉFECTURE DE LA RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON
SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
POUR LES AFFAIRES RÉGIONALES
18 NOV. 2015
ARRIVÉE

Fait à St Mamert
Le 28 août 15
En deux exemplaires originaux.

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon	La commune de Saint-Mamert-du-Gard
Le directeur général Thierry Lemoine	Le maire Jean-Remy Solana

PREFECTURE DU GARD
Reçu le
- 2 NOV. 2015
Bureau du Courrier