



AVENANT N° 2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE

« Ancienne scierie »

N° 0609 TA 2020

Approuvé par le préfet de région le.....

Entre

La commune de Cuq-Toulza, représentée par monsieur Jean-Claude PINEL, maire, dûment habilité à signer le présent avenant à la convention par une délibération du conseil municipal du 26 novembre 2020

Dénommée ci-après « la commune »,

La communauté de communes Sor & Agoût représentée par monsieur Jean-Luc ALIBERT, Président, dûment habilité à signer le présent avenant à la convention par une délibération du conseil communautaire en date du 24 novembre 2020

Dénommée ci-après « l'EPCI »

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, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par sa directrice générale, madame Sophie Lafenêtre, et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2023-165 en date du 13 novembre 2020, approuvée le 18 décembre 2020 par le préfet de la région Occitanie,

Dénommé ci-après "EPF d'Occitanie",

D'autre part,

Rappel :

- Objet de la convention : **Mission d'acquisitions foncières sur le secteur de « l'ancienne scierie » en vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements comprenant au moins 25% de logements sociaux**
- Date de signature : **4 décembre 2020**
- Date d'approbation par le préfet de région : **18 décembre 2020**
- Durée : **8 ans**
- Engagement financier : **600 000 €**

PREAMBULE

Par la convention opérationnelle « Ancienne scierie » n°0609TA202, la commune de Cuq-Toulza et la communauté de Sor et Agout ont confié à l'EPF une mission d'acquisitions foncières sur le périmètre « Ancienne scierie » en vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements comprenant au moins 25% de logements sociaux. Afin de réaliser sa mission, l'EPF a prévu un engagement financier prévisionnel de 350 000 M€, avenanté en décembre 2023 à 600 000 €.

L'EPF a réalisé l'acquisition de l'ancienne scierie le 9 mai 2022 pour un montant de 130 000 €. Pour des raisons de sécurité publique la démolition des bâtiments a été demandée par la commune de Cuq-Toulza, cette opération en 2023 a été effectuée par l'EPF.

Le bien situé sur la parcelle E7, mitoyen du site de l'ancienne scierie, a été acheté par l'EPF pour un montant de 225 000 € afin de redimensionner le projet urbain et d'ajouter notamment quelques logements supplémentaires.

Une étude urbaine et de pré programmation a été réalisée par le cabinet d'étude AR 357. L'EPF a cofinancé cette étude à hauteur de 50% (soit une participation de 11 620 € HT).

La commune souhaite maintenant racheter les biens acquis par l'EPF pour réaliser une opération d'acquisition-amélioration des bâtiments situés sur la parcelle E 7 avec la création de 3 logements sociaux et une opération d'aménagement sur le reste du foncier avec la création d'un commerce de type épicerie et de logements. Compte tenu du montant de l'investissement projeté, la commune de Cuq-Toulza sollicite un paiement fractionné.

Par ailleurs, cette convention ayant été signée antérieurement à l'approbation du PPI 2024-2028, les parties conviennent de mettre à jour la convention avec les orientations définies dans ce dernier.

Compte tenu de ce qui précède, il est nécessaire de :

- Modifier les conditions générales de cession selon les modalités du PPI 2024-2028 ;
- introduire la possibilité d'un paiement échelonné ;

Pour ces motifs, les articles de la convention désignée ci-dessus sont modifiés suivant les conditions fixées aux articles suivants :

ARTICLE 1

Le paragraphe de la clause « Cession des biens acquis » de l'article 6.4, initialement rédigé comme suit :

- Conditions générales de cession

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, à l'opérateur désigné par la collectivité suivant les règles concurrentielles en vigueur pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, la commune 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.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune, celle-ci se réalise sur la base :

- d'une part, d'un cahier des charges joint à l'acte de vente approuvé par la commune ou 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 en fait la demande, les biens acquis peuvent être cédés avant l'échéance de la convention à son profit ou à celui de l'opérateur économique qu'elle aura désigné en vue de la réalisation de l'opération.

■ Cession à la demande de l'EPF

Au cas où 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 réservera alors la possibilité de proposer une cession de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

est annulé et remplacé par le paragraphe suivant ;

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

6.4.3 Modalités de cession

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 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.

ARTICLE 2

Les paragraphes de la clause « Cession des biens acquis » de l'article 6.5, initialement rédigés comme suit :

« 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 à compter du 1er jour du mois qui suit la date marquant la quatrième année révolue 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 ».

Sont supprimés et remplacés par :

« 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. »

ARTICLE 3

Le paragraphe de la clause « Cession des biens acquis » de l'article 6.5, est complété comme suit :

Le prix de cession des parcelles section E n°07, 814, 1291 et 1293 acquises par l'EPF, fera l'objet d'un paiement échelonné selon les modalités suivantes :

- 1ère échéance à la signature de l'acte équivalent à 34% du montant total ;
- 2ème échéance prévisionnellement au mois de juin 2027 équivalent à 33% du montant total ;
- 3ème échéance en juin 2028, et au plus tard à l'échéance de la convention, le solde.

En cas de minoration du prix de cession, le montant des échéances sera diminué du même montant sur les trois échéances.

ARTICLE 5

Toutes les autres dispositions de la convention demeurent inchangées et applicables dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de contestation.

Fait à Montpellier,
Le
En trois exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Cuq- Toulza	La communauté de communes de Sor et Agout
La directrice générale	Le maire	Le président
Sophie Lafenêtre	Jean-Claude Pinel	Jean-Luc Alibert