

**C**ONVENTION

**O**PÉRATIONNELLE

Communauté de communes d'Artagnan en Fezensac  
« Domaine de Castelmoré »

Opération d'aménagement à vocation économique  
- Axe 2

N° de la convention : .....

Signée le .....

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



## SOMMAIRE

<b>Article 1 – Objet et durée de la convention.....</b>	<b>7</b>
1.1 Objet.....	7
1.2 Durée.....	7
<b>Article 2 – Périmètre d'intervention.....</b>	<b>7</b>
<b>Article 3 – Engagements de l'EPF.....</b>	<b>7</b>
3.1 Engagements opérationnels.....	7
3.2 Engagement financier.....	8
3.3 Recours à l'emprunt.....	8
3.4 Intervention d'un tiers.....	8
<b>Article 4 – Engagements du partenaire public.....</b>	<b>9</b>
4.1 engagements de l'EPCI.....	9
<b>Article 5 – Cofinancement des études pré-opérationnelles par l'EPF.....</b>	<b>10</b>
<b>Article 6 – Modalités d'intervention opérationnelle.....</b>	<b>11</b>
6.1 Modalités d'acquisition foncière.....	11
6.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier.....	11
Durée d'acquisition.....	11
Durée de portage foncier.....	11
6.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis.....	12
6.4 Cession des biens acquis.....	12
Conditions générales de cession.....	12
6.5 Détermination du prix de cession.....	13
<b>Article 7 - Modalités de pilotage de la convention.....</b>	<b>14</b>
<b>Article 8 - Résiliation de la convention.....</b>	<b>14</b>
8.1 Résiliation d'un commun accord.....	15
8.2 Résiliation unilatérale.....	15
<b>Article 9 – Suivi du projet après cession.....</b>	<b>15</b>
.....	15
9.1 Suivi du projet.....	15
9.2 Suivi des biens portés par l'EPF.....	16
<b>Article 10 – Communication sur l'action de l'EPF.....</b>	<b>16</b>
<b>Article 11 - Contentieux.....</b>	<b>16</b>
<b>Article 12 – Modifications ultérieures de la convention.....</b>	<b>17</b>
<b>ANNEXE 1.....</b>	<b>18</b>
<b>ANNEXE 2.....</b>	<b>19</b>

Entre

La Communauté de communes d'Artagnan en Fezensac, représentée par Madame Barbara NETO, présidente, dûment habilitée à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du 15 novembre 2023,

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 (34000), inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par madame Sophie Lafenêtre, directrice générale, agissant en vertu de la délibération n° .... / .... du Bureau en date du ....., approuvée le ..... par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "l'EPF",

D'autre part,

# PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

Dans ce cadre, la Communauté de communes d'Artagnan en Fezensac a saisi l'EPF Occitanie pour l'accompagner dans sa démarche d'achat du domaine de Castelmoré qui se situe sur les communes de Lupiac et Margouet-Meymes dans le département du Gers. Le site est actuellement en vente.

Ce projet d'achat s'inscrit dans le cadre d'une démarche territoriale forte impulsée par l'Association de préfiguration du projet d'Artagnan dans le Gers, association qui regroupe l'État, la région Occitanie, le Conseil départemental, les grands élus du Gers et plusieurs pôles d'équilibre territorial et rural (PETR), communautés de communes, communes et associations du Gers. Il s'appuie à la fois sur une réflexion et des actions portées localement depuis une dizaine d'années et sur les conclusions d'une mission confiée en 2021 par le Premier ministre au président du Centre des monuments nationaux (CMN), mission de réflexion sur la création d'un projet culturel et économique autour de la figure de d'Artagnan et des Mousquetaires dans le département du Gers.

Dans son rapport, le président du CMN a confirmé la capacité mobilisatrice de la figure de d'Artagnan et son potentiel, encore insuffisamment exploité, pour le Gers. Il y esquisait un projet irriguant l'ensemble du Gers, structuré autour de Lupiac et du Fezensac, d'Auch et de Condom. Il y notait que le château de Castelmoré « fait quasiment figure de lieu de pèlerinage pour les admirateurs de d'Artagnan » et qu'il « ne faut [...] pas risquer de perdre l'atout du domaine si l'on veut réaliser un projet ambitieux. »

Ces conclusions viennent d'être confortées par l'étude rendue en juillet 2023 par l'agence Atout France. L'étude confirme et précise la structure préconisée d'un projet de territoire avec une porte d'entrée à Lupiac où serait implanté, dans le château de Castelmoré, un centre permanent.

Ce projet de rachat du domaine de Castelmoré a ainsi un triple objectif :

- ✓ valoriser le château de Castelmore et en faire la porte d'entrée et la pièce maîtresse d'un ambitieux projet de développement culturel et économique du Gers autour de la figure de d'Artagnan
- ✓ s'assurer que la demeure natale de d'Artagnan, personnage connu, admiré et apprécié dans le monde entier grâce à Alexandre Dumas, devienne accessible au public sur le long terme, et puisse servir d'outil de rayonnement des valeurs portées par d'Artagnan, et de leur ancrage dans notre territoire
- ✓ renforcer son caractère de domaine agricole et forestier, et son insertion dans le tissu local, dans une optique de développement durable

Au regard du fort potentiel économique et touristique que représente ce lieu, démontré par la dernière étude d'opportunité menée en 2023, la Communauté de communes d'Artagnan en Fezensac a sollicité l'EPFO afin d'acquérir l'ensemble du domaine (plus de 156 ha), dans la perspective d'un projet de développement culturel et économique d'intérêt général.

Le château de Castelmore fait aujourd'hui figure de lieu de pèlerinage pour les admirateurs de d'Artagnan. L'analyse du potentiel touristique et économique d'un lieu consacré au personnage de d'Artagnan fait apparaître un potentiel de plus de 100 000 visiteurs par an.

Le projet envisagé est dans un premier temps, la rénovation du château pour y développer un centre d'interprétation. Autour du château, et afin de conforter l'attractivité économique du lieu, il est envisagé la construction de trois pavillons, chacun axé sur une thématique distincte :

- ✓ Une immersion dans le métier de mousquetaire du roi
- ✓ Les mousquetaires au travers la littérature et le cinéma
- ✓ La mise en valeur de la région et de l'identité gasconne.

Un restaurant d'époque et un projet d'hébergement durable sont également évoqués.

Concernant la partie du domaine agricole, les exploitants actuels continueraient l'exploitation, la partie forestière, une exploitation raisonnée des bois ainsi qu'une ouverture au public sont envisagées.

Pour mener à bien cette démarche, les parties ont convenu de la mise en place d'une convention opérationnelle.

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

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

La présente convention opérationnelle vise à :

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

la présente, dispositions que la collectivité est réputée parfaitement connaître et qui s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention ;

- préciser la portée de ces engagements.

**Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :**

## **ARTICLE 1 – OBJET ET DURÉE DE LA CONVENTION**

### **1.1 OBJET**

L'EPCI confie à l'EPF qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le secteur du Domaine de Castelmoré en vue de réaliser une opération d'aménagement à vocation économique et touristique.

### **1.2 DURÉE**

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

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

## **ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION**

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur le secteur du Domaine de Castelmoré sis sur les communes de Lupiac et Margouet-Meyes dont le périmètre figure en annexe 1 de la présente convention.

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

## **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF**

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

### **3.1 ENGAGEMENTS OPÉRATIONNELS**

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

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

la maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet ;

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

### **3.2 ENGAGEMENT FINANCIER**

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à **2 500 000 €**.

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

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

### **3.3 RECOURS À L'EMPRUNT**

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

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

### **3.4 INTERVENTION D'UN TIERS**

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

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

## ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DU PARTENAIRE PUBLIC

### 4.1 ENGAGEMENTS DE L'EPCI

L'EPCI s'engage sur le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention :

Sur les **trois** premières années :

- à définir ou finaliser son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études complémentaires nécessaires ;
- à mettre en place les outils opérationnels et fonciers relevant de sa compétence en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par son instance délibérante ;
- à identifier un opérateur économique, 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 de la présente convention :

- à élaborer ou mettre à jour son programme d'études et le calendrier prévisionnel de leur réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF tout en l'associant au comité de pilotage des dites études ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de 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 conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération ;
- à associer l'EPF à la rédaction du ou des cahiers des charges en vue du choix d'un aménageur, d'un maître d'œuvre, ou d'un bureau d'études (participation d'un représentant de l'EPF au jury ou commission ad hoc) ;
- à traiter, dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, PUP, expropriation,...), la question du relogement conformément aux obligations de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent avec l'appui de l'EPCI selon les possibilités et disponibilités du pôle économique ;

- à transmettre dès notification de la présente à l'EPF, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption ou de priorité, données SIG, documents d'urbanisme...).

## **ARTICLE 5 – COFINANCEMENT DES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES PAR L'EPF**

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

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

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

En contrepartie dudit cofinancement, la collectivité bénéficiaire s'engage à :

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

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

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

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

Après service fait dument constaté par l'EPCI, et sur présentation de la facture ou des factures acquittées par celle-ci, l'EPF procédera à un virement administratif au profit de la commune 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 revient par l'EPF.

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

## **ARTICLE 6 – MODALITÉS D'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE**

### **6.1 MODALITÉS D'ACQUISITION FONCIÈRE**

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

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.

Les acquisitions seront formalisées par acte notarié.

#### **■ Acquisition à l'amiable**

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

L'EPF, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, rappelées précédemment, procède 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 défini en annexe 1 de la présente.

Un accord écrit du représentant habilité de la collectivité concernée sera demandé préalablement à toute acquisition amiable par EPF.

L'EPF informe par courrier ou courriel la commune dès signature d'un acte d'acquisition ou tout avant contrat de vente.

### **6.2 DURÉES DE LA PÉRIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER**

#### **▪ Durée d'acquisition**

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

#### **▪ Durée de portage foncier**

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

### 6.3 CONDITIONS DE GESTION FONCIÈRE DES BIENS ACQUIS

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

A titre exceptionnel, l'EPF peut assurer la gestion des dits biens, notamment en cas d'impossibilité manifeste de la commune de l'assumer. Dans ce cas, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF, par le personnel de la collectivité 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 par la collectivité. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF.

### 6.4 CESSION DES BIENS ACQUIS

#### ▪ 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 communauté de communes 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 communauté de communes, celle-ci se réalise sur la base :

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

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

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

#### ■ Cession à la demande de la collectivité

Si la collectivité 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.

## 6.5 DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSION

### ■ Cession au prix de revient

Dans le cas de cession à la Communauté de communes ou l'opérateur qu'elle aura désigné à cet effet, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant :

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

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

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

La première actualisation est appliquée à compter du 1<sup>er</sup> 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.

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

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

### ■ Régime de TVA

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

### ■ Paiement du prix

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

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

### ■ Apurement des comptes

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

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

## ARTICLE 7 - MODALITÉS DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

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

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

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

## ARTICLE 8 - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

## **8.1 RÉSILIATION 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, dont il est dressé un inventaire.

La communauté de communes est tenue de procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier :

- dans un délai maximum de six mois suivant la décision de résiliation ;
- ou dans le délai de la convention si ce dernier est inférieur à 6 mois au moment de la résiliation.

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

## **8.2 RÉSILIATION UNILATÉRALE**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 9 – SUIVI DU PROJET APRÈS CESSION**

### **9.1 SUIVI DU PROJET**

La collectivité, et le cas échéant, l'opérateur qu'elle aura désigné, s'engage :

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

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

A défaut de pouvoir justifier de l'état d'avancement d'un projet conforme, la collectivité, ou son opérateur, pourront se voir appliquer les pénalités définies dans l'acte de cession des biens en cause, conformément aux dispositions du PPI et du règlement d'intervention en vigueur.

## **9.2 SUIVI DES BIENS PORTÉS PAR L'EPF**

Sans préjudice des dispositions précédentes, si l'EPCI réalise une plus-value foncière en cas de cession des biens portés par l'EPF dans les six ans qui suivent leur acquisition à l'établissement, la plus-value réalisée devra être reversée pour moitié à l'EPF.

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

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

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

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

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

La communauté de communes s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur les périmètres du projet, objet de la présente convention.

De fait, la communauté de communes apposera le logo de l'EPF sur tous les supports de communication relatifs au projet, print et digitaux. Elle citera également l'établissement dans les documents à destination de la presse et insérera un encart de présentation de l'EPF dans le dossier de presse du projet.

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

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

## **ARTICLE 11 - CONTENTIEUX**

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

## ARTICLE 12 – MODIFICATIONS ULTÉRIEURES DE LA CONVENTION

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

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

Fait à .....

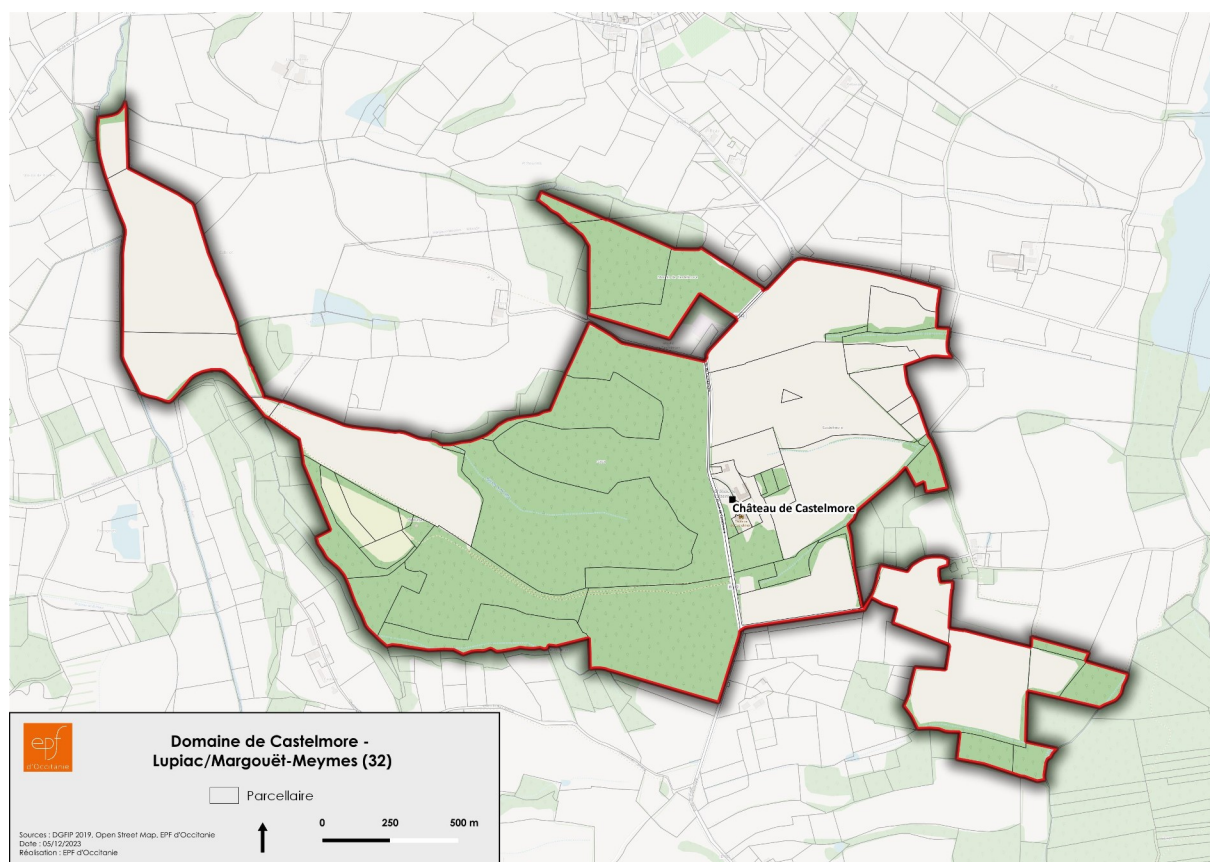
Le .....

En ..... exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie  La directrice générale,   Sophie Lafenêtre	La Communauté de communes d'Artagnan en Fezensac  La présidente,   Barbara NETO
--	--

# ANNEXE 1

## PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



### Identification de la propriété concernée

# ANNEXE 2

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

### **ARTICLE 1 : MISE À DISPOSITION DU BIEN**

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

### **ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION**

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

La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la communauté de communes et de l'établissement public foncier.

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

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF à la communauté de communes.

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

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

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

### **ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**

La communauté de communes assure, à compter du transfert de gestion et de la garde, les travaux de gestion courante qui sont à sa charge, à savoir : les travaux de conservation, d'entretien, de nettoyage... Elle peut à cet effet passer les contrats ou marchés publics nécessaires.

La communauté de communes ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée.

Elle 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-ver-

baux 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 ;
- d'informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

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

La communauté de communes 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 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 ;
- Les logements répondant aux caractéristiques de décence telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

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

Elle 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 Communauté de communes 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.

La Communauté de communes 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, 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 informe l'EPF de leur libération aux fins que ce dernier puisse, le cas échéant, faire procéder sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de démolition.

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être

adressée à l'EPF pour information.

La Communauté de communes ne pourra consentir sur les biens dont elle a la gestion et la garde que des conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat.

Toutefois, pour les terres agricoles et forestières du domaine de Castelmoré, la communauté de communes pourra consentir des baux ruraux, afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières, et conformément aux dispositions actuelles du fermage définies par les articles L 411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

#### **ARTICLE 4 : DÉPENSES**

- 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 Communauté de communes

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

Fait à .....

Le .....

En deux exemplaires originaux.

L'Établissement public foncier d'Occitanie  La directrice générale,          Sophie Lafenêtre	La Communauté de communes d'Artagnan en Fezensac  La Présidente,          Barbara NETO
---	---