



N° 26/2023

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

FOLIO 139

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE SEIZE OCTOBRE**, les membres du conseil municipal de la commune de Trèbes se sont réunis salle du Conseil Municipal, en séance publique, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire conformément à l'article L. 2121-12 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Date de la convocation du Conseil Municipal : 10 octobre 2023

PRÉSENTS : M. MÉNASSI, MAIRE.

MMES. MM. CARBONNEL. GARINO. SENTENAC. LAROCHE. MEDVES. MAYNARD. SAINT-ANDRÉ, Adjoints.

MMES. MM. PIEDRA. CASTANS. GRAVES. QUESNEL. DE PRADO. LAFON. LASGOUZES. MITAIS. GALY. PEIX. SANCHEZ. BILLECI. VIC. PANERO. DENAT.

ABSENTS EXCUSÉS :

M. OLLAGNIER  
MME JOURDA  
MME DIEDRICH  
MME NICOLAÏ

PROCURATIONS :

M. OLLAGNIER à M. CARBONNEL  
MME JOURDA à M. le Maire  
MME DIEDRICH à MME SAINT-ANDRÉ  
MME NICOLAÏ à MME BILLECI

Madame Nathalie BILLECI a été désignée secrétaire de séance

**OBJET : CONVENTION PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'ANTICIPATION FONCIÈRE SUR LA RÉSIDENCE MONSÉJOUR**

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le projet de convention pré-opérationnelle « Commune de Trèbes – Traitement de la copropriété dégradée Monséjour – Opération de recyclage foncier – Axe 1 », pour un volume financier de 1,5 millions d'euros ;

**CONSIDÉRANT** que la situation de la copropriété Monséjour, sise sur la parcelle AY 362, pose des difficultés en termes de cadre de vie et d'habitat, en ce qu'elle cumule les signaux d'alerte suivants : taux de loyers impayés élevé ; parties communes régulièrement dégradées ; appartements régulièrement dégradés ; espaces extérieurs, visibles depuis le domaine public, non correctement entretenus ; taux de vacance élevé, en décalage avec l'occupation effective des lieux ; suspicion en conséquence d'une activité de « marchand de sommeil » ; interventions régulières des forces de sécurité en lien avec des trafics de drogue et des occupations irrégulières ; faible réactivité du syndic de copropriété ; faible valeur vénale des appartements, au point que la commune a bénéficié, en 2019, de la donation pure et simple de l'appartement par un propriétaire las de ne pas trouver d'acheteur ;

**CONSIDÉRANT** que la situation géographique de la copropriété revêt une importance stratégique majeure, en ce qu'elle se trouve en tête du pont d'Aude depuis la fin des démolitions opérées dans le cadre de la mise en œuvre du fonds Barnier ; que l'étude de recomposition urbaine commandée par la commune suite aux inondations de 2018 fait de la devanture de l'immeuble un nouveau lieu de centralité pour la commune, en créant une promenade aménagée susceptible d'accueillir un public en nombre ; que les enjeux de la zone en général et de cet immeuble en particulier sont donc substantiels pour la reconfiguration de Trèbes et pour politique de la ville en faveur de l'habitat, du cadre de vie, de la revitalisation du quartier de l'Aiguille et de la prévention du risque d'inondations ;

**CONSIDÉRANT** que, au regard des enjeux susvisés, il est fondamental que la commune se dote de tous les instruments possibles pour orienter la destination et les usages de l'immeuble, en collaboration avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie et de Carcassonne Agglo qui, par le biais d'une convention pré-opérationnelle, pourront accompagner la ville de Trèbes tant par leur ingénierie que par leur capacité à procéder à des acquisitions en vue de mener, à terme, une opération d'envergure sur l'immeuble ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré, à la majorité des suffrages exprimés,

Nombre de membres en exercice :	27	
Nombre de membres présents :	22	
Nombre de suffrages exprimés :	25	
Vote : Pour	25	
Contre	00	
Abstentions	02	VIC - PANERO

Envoyé en préfecture le 23/10/2023  
Reçu en préfecture le 23/10/2023  
Publié le 23/10/2023  
ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

**APPROUVE** la signature de la convention pré-opérationnelle « Commune de Trèbes – Traitement de la copropriété dégradée Monséjour – Opération de recyclage foncier – Axe 1 » avec l'Établissement Public d'Occitanie et Carcassonne Agglo.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout autre document relatif à ce dossier.

\*\*\*\*\*  
Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an ci-dessus.  
Au registre ont signé tous les membres présents.

\*\*\*\*\*  
Acte certifié exécutoire par le Maire, compte tenu de  
sa publication le : .....  
et de sa transmission en Préfecture le : .....  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
**Éric MÉNASSI**  
**Maire de TRÈBES**



.....  
La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.  
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :  
- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;  
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

**C**ONVENTION

**P**RÉ-OPÉRATIONNELLE

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

SLOW

Commune de Trèbes  
« Traitement de la copropriété dégradée  
Monséjour »

Opération de recyclage foncier - Axe 1

N° de la convention : .....

Signée le .....

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



# SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

SLO

<i>Préambule</i>	5
<b>1. Article 1 – Objet et durée de la convention</b>	<b>7</b>
1.1. Objet	7
1.2. Durée	7
<b>2. Article 2 – Périmètre d'intervention</b>	<b>8</b>
<b>3. Article 3 – Engagements de l'EPF</b>	<b>8</b>
3.1. Études	8
3.2. Acquisitions	8
3.3. Gestion des biens acquis	9
3.4. Suivi dans la cadre du relogement et éviction des occupants non éligibles	9
3.5. Travaux de libération	9
3.6. Engagement financier	9
3.7. Recours à l'emprunt	10
<b>4. Article 4 – Engagements de la commune</b>	<b>10</b>
4.1. Procédure d'urbanisme	10
4.2. Droit de préemption	10
4.3. Expropriation	10
4.4. Transmission de documents	10
4.5. Études	10
4.6. Relogement	11
4.7. Évictions et transferts d'activités	12
4.8. Accompagnement de la copropriété	12
4.9. Mesures de lutte contre l'habitat indigne	12
4.10. Engagements financiers	13
4.11. Communication sur le projet envers les copropriétaires et les habitants	13
<b>5. Article 5 – Engagement de la Communauté d'agglomération</b>	<b>13</b>
5.1. Procédure d'urbanisme	13
5.2. Transmission de documents	13
5.3. Mesures de lutte contre l'habitat indigne	13
5.4. Relogement	13
<b>6. Article 6 – Modalités d'intervention foncière</b>	<b>13</b>
6.1. Procédés d'acquisition	14
6.2. Dispositions communes	14

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

SLOW

6.3. Durées de la période d'acquisition et du portage foncier	
7. Article 7 – Cession des biens acquis par l'EPF	16
7.1. Conditions de cession	16
7.2. Détermination du prix de cession	16
7.3. Cession au prix fixé par la direction départementale des finances publiques	17
7.4. Régime de TVA	18
7.5. Paiement du prix	18
7.6. Apurement des comptes	18
8. Article 8 – Modalités de suivi de la convention	18
8.1. Compte rendu annuel aux collectivités	18
8.2. Comité de pilotage	18
8.3. Comité technique	19
9. Article 9 – Résiliation de la convention	19
9.1. Résiliation d'un commun accord	19
9.2. Résiliation unilatérale	19
10. Article 10 – Suivi après cession	20
11. Article 11 – Communication sur l'action de l'epf	20
12. Article 12 – Contentieux	20
13. Article 13 – Modifications ultérieures de la convention	20
ANNEXE 1	22
ANNEXE 2	23

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

SLOW

## Entre

**La communauté d'agglomération Carcassonne Agglo**, représentée par Monsieur Régis Banquet, son Président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du

dénommée ci-après "la CA", d'une part

**La commune de Trèbes**, représentée par Monsieur Eric Ménassi, son Maire, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil municipal en date du

dénommée ci-après "la Ville", de seconde part

## et

**L'Établissement public foncier d'Occitanie**, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié 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 de l'établissement en date du approuvée le ... par Monsieur le préfet de Région,

dénommé ci-après "l'EPF", de troisième part

SLOW

## PREAMBULE

**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 ;
- de traitement de l'habitat dégradé, indigne et insalubre, en particulier dans le cadre d'opérations de recyclage urbain ;
- 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 en vigueur.

Afin de bénéficier de son intervention, la commune de Trèbes et la communauté d'agglomération Carcassonne Agglo ont saisi l'EPF d'Occitanie pour engager une intervention foncière sur la copropriété dégradée « Monséjour » à Trèbes.

A la suite des inondations de novembre 2018 et des démolitions majeures que cela a entraîné au titre de la protection des populations et de la mise en œuvre des indemnités du fonds Barnier, la ville de Trèbes s'est fortement engagée dans un projet de renouvellement. Ainsi, une étude de recomposition urbaine a été menée et cette dernière met en avant l'espace stratégique du quartier de l'Aiguille, qui donne accès au Pont d'Aude, entrée de la ville ancienne. Après d'importantes démolitions de bâtiments fortement touchés par les inondations, la copropriété « Monséjour », initialement au cœur du quartier de l'Aiguilles, a été rendue fortement visible pour devenir une vitrine de l'entrée de ville.

De plus, en 2022-2023, une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU a été menée sur le centre-ville afin de redynamiser le cœur de la commune. Cette étude a mis en évidence des axes d'intervention nécessaires au maintien de l'attractivité de la commune, tant sur le volet habitat que sur le volet aménagement urbains, espaces de vie et aménités urbaines. La copropriété « Monséjour » est située en immédiate proximité avec ce périmètre d'étude et doit donc également être traitée afin de garantir la réussite de la revitalisation du centre-ville.

Construite en 1972, la copropriété des « Monséjour » est située aux 9001, chemin de la Lande à Trèbes. Son numéro RNIC est le AA3221496. Elle se compose de 1 bâtiment en U, de 4 niveaux, regroupant 30 logements en étages sur 5 cages d'escaliers. L'ensemble est complété de 31 lots de stationnement répartis entre des garages au niveau 1 et des places de stationnement aériennes. Elle est sise sur la parcelle foncière n° AY362, d'une surface de



Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

3874 m<sup>2</sup>, présentant des espaces verts, des espaces de stationnement et de circulation piétonne et motorisée.

Depuis des années, les bâtiments se sont dégradés, en grande partie en raison d'une gestion défaillante de la part d'un ancien syndic et du manque d'implication d'une partie des copropriétaires, par ailleurs fortement paupérisés.

De plus, de nombreux signalements d'incivilité, de dégradation des parties communes et privatives, de trafics, de logements indignes, d'impayés de loyers, etc..., ont été enregistrés ces dernières années, fragilisant considérablement la copropriété et rendant d'autant plus impérieuse l'intervention de la puissance publique.

Depuis 2019, on observe une stagnation des prix immobiliers pour cette copropriété autour de 400€/m<sup>2</sup>, ce qui résulte des problèmes de sécurité et de décence. Certains propriétaires souhaitent absolument se défaire de leur bien, au point que la commune a bénéficié en 2019 de la donation pure et simple d'un appartement par un propriétaire las de ne pas trouver d'acquéreur.

Depuis, 2021, la commune s'est rendue propriétaire de 8 logements et a rendu possible le changement de syndic. Le niveau des impayés a pu commencer à se rétablir. Pour l'année 2021, selon le RNIC (déclaratif), il était de 14,5% du budget annuel.

Au regard des premiers éléments connus, la copropriété nécessitera un important volume de travaux d'urgence qui devra intervenir sur l'ensemble des postes de réhabilitation (isolation, étanchéité, réseaux sec et humides, etc...). De plus, afin de garantir sa pérennité, de relever la valeur des biens sur le marché immobilier et de lui redonner de l'attractivité, un volume très important de travaux de requalification est à envisagé, qui ne serait pas soutenable par la majorité des propriétaires en place.

Une étude pré-opérationnelle, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Trèbes et qui pourra être cofinancée entre autres par l'EPF, doit être lancée afin de faire un diagnostic complet de la situation financière, technique, occupationnelle et des modalités de gouvernance de la copropriété.

Elle devra de plus proposer des solutions de traitement, incluant le montage financier et les postes de subvention permettant une intervention forte de la puissance publique qui sera nécessaire.

Pour cela, il s'agira entre autres de maîtriser une partie des lots de cette copropriété afin d'une part de participer au redressement des comptes mais également de pouvoir influencer notablement sur les prises de décisions, en particulier l'engagement de travaux.

De plus, les acquisitions par voie de préemption par la puissance publique permettront de limiter l'implantation des marchands de sommeil, tout en stabilisant la chute des prix immobilier.

Il sera également possible d'effectuer des travaux de mise en conformité des logements acquis, et ainsi de mettre fin à des situations d'insécurité, d'indécence, voire d'insalubrité.

La transformation totale ou partielle de cette copropriété en logement social est d'ores-et-déjà à l'étude., le bailleur Alogéa s'étant positionné comme éventuel opérateur.

Dans l'attente des résultats de l'étude, de la définition de la stratégie d'action et de la mise en place des outils opérationnels ad hoc, il est pertinent d'agir dès maintenant en engageant les acquisitions.

L'objet de la présente convention pré-opérationnelle porte sur la mise en œuvre de cette

action d'anticipation.

Pour la mener à bien, les parties ont ainsi convenu :

- que l'EPF d'Occitanie devra assurer :
  - o la maîtrise foncière des biens susceptibles d'intéresser le futur projet ;
  - o la gestion intercalaire des biens acquis ;
- que la commune de Trèbes devra assurer :
  - o l'accompagnement social des occupants des biens acquis ;
  - o la mobilisation des procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
  - o le relogement ou l'hébergement transitoire des ménages le nécessitant en cas d'impossibilité de mise au norme des logements ou de situation d'urgence ;
  - o l'accompagnement juridique et financier de la copropriété, le cas échéant dans la mise en place d'un dispositif de traitement financé par l'ANAH (Plan de sauvegarde, OPAH CD, ...) ;
  - o la réalisation des études nécessaires à la définition et au calibrage définitif des modalités de traitement de la copropriété.
- Que la communauté d'agglomération Carcassonne Agglo devra :
  - o transmettre 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...).
  - o apporter son appui technique lors des démarches relatives à la modification ou la révision éventuelle des documents d'urbanisme, notamment de planification, afin de permettre la réalisation de l'opération
  - o apporter son appui technique en vue de la formalisation de ses projets et dans la réalisation des logements locatifs sociaux.
  - o faciliter, une fois son PLH approuvé, la mise en place du permis de louer sur la commune de Trèbes.

La présente convention pré-opérationnelle vise ainsi à définir et préciser la portée des engagements réciproques des parties pour conduire sur le moyen terme une intervention foncière active et encadrée sur le périmètre défini en annexe 1.

Elle s'établit dans le respect des dispositions du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF et de son règlement d'intervention en vigueur à la date de la signature de la présente.

La collectivité reconnaît avoir connaissance desdites dispositions qui seront applicables dans leur intégralité.

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

## **1. ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION**

### **1.1. OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'intervention sur la copropriété « Monséjour » à Trèbes, en partenariat entre l'EPF d'Occitanie, la communauté d'agglomération Carcassonne Agglo et la commune de Trèbes.

### **1.2. DUREE**

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

SLOW

Sa durée ne peut être prolongée.

À l'échéance de la convention, ou avant son terme, l'action de l'EPF pour le compte de la commune et de la communauté d'agglomération pourra se poursuivre dans le cadre d'une convention opérationnelle qui précisera les modalités de traitement de la copropriété.

## **2. ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION**

Dans le cadre de la présente convention pré-opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur les emprises foncières de la copropriété « Monséjour », sises sur la commune de Trèbes, et dont le périmètre figure en annexe 1 de la présente convention. Ce périmètre correspond à la parcelle :

- **AY362**

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

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

L'EPF sera pleinement maître d'ouvrage pour les missions d'acquisitions et, à la demande de la commune, de gestion des biens acquis.

L'EPF pourra externaliser tout ou partie des tâches nécessaires à l'accomplissement de sa mission et ce auprès de toute personne, morale ou physique, notamment bureau d'études, géomètre, notaire, huissier, avocat ou autre.

### **3.1. ÉTUDES**

L'EPF s'engage à réaliser ou affiner :

- les études et diagnostics nécessaires à la maîtrise des biens visés ;
- les études et diagnostics nécessaires au maintien ou à la remise en location des logements acquis.

L'EPF peut, par décision de sa directrice générale et dans la limite des crédits alloués par le conseil d'administration pour chaque exercice, contribuer au financement d'études pré-opérationnelles en lien avec l'objet de la présente convention, selon les termes et conditions présentés en annexe 2.

### **3.2. ACQUISITIONS**

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des biens immobiliers situés dans le périmètre défini à l'article 2, et selon les modalités détaillées à l'article 6.

Pour rappel, hors expropriation, dans le cadre de ses statuts, l'EPF ne peut acquérir directement de bail commercial, artisanal ou libéral, ni les droits afférents (fonds de commerce, droits au bail commercial, gérance...).

### 3.3. GESTION DES BIENS ACQUIS

Dès qu'il est propriétaire et a la jouissance des biens, l'EPF supporte les obligations de propriétaire, durant toute la durée du portage.

L'EPF a donc la charge de la gestion courante des biens, notamment la gestion locative, la sécurisation des biens, leur éventuel gardiennage et leur mise en décence si nécessaire.

L'EPF pourra être amené à externaliser ces missions de gestion des biens, moyennant imputation du coût sur le prix de revient de l'opération lors de la cession.

L'engagement de frais supérieurs à 8 000€ HT par logement sera soumis à approbation de la commune.

Préalablement à toute acquisition, tous les lots feront l'objet d'une visite de l'EPF sur les aspects techniques et notamment sur l'état du logement.

Dans le cas où le coût des travaux de mise en décence de logements occupés est supérieur à 8 000€ HT, ou si un arrêté d'insalubrité ou un rapport d'indécence ont été mis en œuvre, des solutions d'hébergement provisoire des occupants devront être envisagées avec la commune, en attendant leur relogement définitif, conformément à l'article 4.

### 3.4. SUIVI DANS LA CADRE DU RELOGEMENT ET EVICTION DES OCCUPANTS NON ELIGIBLES

Les missions relatives au pilotage et à la coordination des éventuels relogements des habitants seront assurées par la Ville avec l'appui éventuel d'une MOUS relogement ou d'un bailleur social, et avec l'appui de la CA.

Une articulation fine doit donc s'opérer avec l'EPF afin de sécuriser le portage et de garantir l'habitabilité des logements dans une temporalité opérationnelle optimale.

Afin d'assurer cette articulation, l'EPF s'engage à :

- participer à la définition d'une stratégie de relogement des habitants des copropriétés, dans le cadre d'échanges avec notamment la Ville, la CA ;
- mener les procédures d'expulsion rendues nécessaires avec l'appui de la Ville.

### 3.5. TRAVAUX DE LIBERATION

En fonction de la stratégie de traitement de la copropriété qui sera déterminée à l'issue des études pré-opérationnelles et des décisions de la commune, en lien avec les acteurs du projet, une mission complémentaire de travaux de démolition pourra être confiée à l'EPF par voie d'avenant ou dans le cadre d'une convention opérationnelle telle que mentionnée à l'article 1.2.

### 3.6. ENGAGEMENT FINANCIER

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à **1,5 M€** (un million cinq-cents milles euros).

L'ensemble des dépenses afférentes aux missions de l'EPF seront effectuées dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année.

L'EPF s'engage à se mettre en mesure de prévoir et engager l'enveloppe annuelle nécessaire à la bonne conduite, proactive, de l'opération. Toutefois, dans le cas où il ne

serait pas en mesure, à titre exceptionnel, de procéder aux acquisitions et travaux envisagés dans le cadre des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à la commune par courrier officiel recommandé à l'attention de Monsieur le Maire.

### **3.7. RECOURS A L'EMPRUNT**

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

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

Si le besoin est constaté par l'EPF de recourir à l'emprunt, un avenant à la présente convention devra être obligatoirement signé entre les parties concernées.

## **4. ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE**

### **4.1. PROCEDURE D'URBANISME**

La commune s'engage à accompagner les démarches relatives à la modification ou la révision éventuelle des documents d'urbanisme, afin de permettre la réalisation de l'opération.

### **4.2. DROIT DE PREEMPTION**

La commune délèguera par délibération du conseil municipal à l'EPF le droit de préemption urbain renforcé, dont elle est titulaire sur le périmètre de l'opération visé à l'article 2.

### **4.3. EXPROPRIATION**

La commune s'engage à lancer les procédures et à mettre en place les outils fonciers nécessaires à la mise en œuvre de son projet, une fois celui-ci défini. Si une déclaration d'utilité publique venait à être prise, l'EPF pourrait poursuivre sa mise en œuvre en étant bénéficiaire des arrêtés de cessibilité.

### **4.4. TRANSMISSION DE DOCUMENTS**

La commune s'engage, dès notification de la présente convention, à transmettre 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...).

### **4.5. ÉTUDES**

La commune procède à toutes études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à la définition et à la réalisation du projet de traitement de la copropriété.

Celles-ci intègrent entre autres :

- les études urbaines visant à la définition du projet, de son périmètre et de son calendrier ;
- les études juridiques et techniques participant à la définition de la stratégie à mettre en œuvre pour le traitement de la copropriété ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

SLO

- l'ensemble des études et diagnostics techniques nécessaires au maintien de la copropriété en état de fonctionnement durant son occupation, avant son acquisition pleine et entière par l'EPF, et qui ne seraient pas pris en charge directement par le syndicat des copropriétaires (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, des diagnostics amiante et plomb, ou autre) ;
- les études visant à l'établissement d'un diagnostic social des ménages (enquêtes sociales) dans l'éventuelle perspective de besoins en accompagnement social et de relogement ;

#### 4.6. RELOGEMENT – HEBERGEMENT

Envoyé en préfecture le 23/10/2023  
 Reçu en préfecture le 23/10/2023  
 Publié le 23/10/2023  
 ID : 011-211103973-20231023-26 2023-DE

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et pour permettre à l'EPF de remplir ses obligations relatives au statut de propriétaire bailleurs, la commune s'engage, avec l'appui de la CA, à conduire les procédures de relogement, d'hébergement provisoire ou d'hébergement d'urgence qui pourront être nécessaires afin de mettre en sécurité les occupants.

Dans le cadre du traitement de la copropriété, et en particulier dans le cadre de la définition du projet urbain corolaire, afin d'accompagner la maîtrise foncière de la copropriété, la commune s'engage 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.

Il est à noter que l'effectivité du relogement rythme en partie la question de la maîtrise foncière et conditionne les opérations de réhabilitation ou de déconstruction. Sa planification et son calibrage sont donc essentiels à la bonne conduite de l'opération.

Pour cela, la Ville se dotera si besoin d'une MOUS de relogement et d'accompagnement social pour piloter et coordonner le relogement des habitants en lien avec les bailleurs sociaux.

De plus, la commune s'engage à :

- associer l'EPF à la définition d'une stratégie et d'une méthodologie de relogement;
- associer l'EPF aux instances de coordinations du relogement ;
- assurer le relogement des ménages de la copropriété y compris après la délivrance des ordonnances d'expropriation au bénéfice de l'EPF ;
- assurer l'accompagnement des ménages tout au long du processus ;
- prendre en charge le financement de la procédure de relogement et le règlement des litiges le cas échéant.

Afin d'optimiser le calendrier de l'opération, des hébergements provisoires ou des relogements définitifs prioritaires pourront être envisagés avec la Ville et l'EPF au sein de la copropriété.

La procédure de relogement pourra être mise en œuvre dès la signature d'un compromis de vente entre l'EPF et le ménage à reloger.

Pour les acquisitions à venir par l'EPF, la ville et son éventuelle MOUS opérera une visite systématique des logements, dans les meilleurs délais, afin d'établir un diagnostic social (conditions d'occupation) permettant de définir les besoins d'accompagnement social,

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

SLOW

d'hébergement d'urgence ou de relogement des occupants, et me  
actions nécessaires.

Si la situation technique du logement constatée par l'EPF le nécessite au regard des conditions d'occupation du ménage, en particulier si un arrêté d'insalubrité ou un rapport d'indécence ont été mis en œuvre, ou si le coût des travaux de mise en décence dépasse 8 000€ HT, une stratégie d'hébergement provisoire ou de relogement définitif prioritaire sera discutée entre l'EPF et la Ville, et une visite conjointe pourra être opérée prioritairement.

Une fois le relogement de l'occupant accepté, la MOUS communiquera à l'EPF la date d'entrée dans les lieux du nouveau logement afin :

- dans le cas d'un propriétaire occupant, de réitérer le compromis de vente et de signer l'acte définitif dans les meilleurs délais ;
- dans le cas d'un locataire, que le quittancement du loyer du logement quitté soit stoppé la veille de l'entrée dans les lieux dans le nouveau logement, afin d'éviter les problématiques potentielles de doubles loyers.

#### 4.7. ÉVICTIONS ET TRANSFERTS D'ACTIVITES

Si cela s'avérait nécessaire, afin d'accompagner la maîtrise foncière de tout ou partie de la copropriété, la commune s'engage à traiter la question des évictions et transferts des activités présentes (commerces, associations, professions libérales, ...) et ce dans une temporalité compatible avec le calendrier de l'opération.

#### 4.8. ACCOMPAGNEMENT DE LA COPROPRIETE

Afin d'accompagner la copropriété dans sa stratégie de traitement, une fois que celle-ci aura été validée par les études pré-opérationnelles en cours, la Ville s'engage à mettre en place une mission d'AMO de suivi-animation afin d'épauler le syndic et le syndicat des copropriétaires dans :

- La réalisation de travaux d'urgence en parties communes, visant à garantir un fonctionnement sécurisé et l'habitabilité des bâtiments.
- Le recouvrement des impayés de charges auprès des copropriétaires, afin de limiter les sommes irrécouvrables.
- Le désendettement de la copropriété auprès de ses fournisseurs.
- La liquidation juridique et financière de la copropriété, une fois la maîtrise foncière totale aboutie.

Cette mission d'AMO pourra bénéficier d'aides de l'ANAH si l'étude pré-opérationnelle démontre la nécessité de mettre en place un dispositif d'accompagnement de type OPAH ou PDS.

#### 4.9. MESURES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Afin de remédier aux problématiques d'habitat indigne au sein de la copropriété et d'assurer prioritairement la mise en sécurité des habitants, la mise en conformité des logements et la lutte contre les marchands de sommeil, la ville :

- s'engage à mettre en place, avec l'appui de la CA, une fois le PLH approuvé, la mise en place de l'autorisation préalable de mise en location (APML) ou « Permis de Louer » sur tout le périmètre de la convention. L'objectif est de pouvoir contrôler la qualité des logements locatifs privés présents dans la copropriété. Ce dispositif pourra être élargi à l'ensemble des copropriétés du secteur afin d'éviter les phénomènes de report.
- s'engage à conduire les procédures en application des polices générales et spéciales du Maire. En cas de détection de situations relevant des pouvoirs de police sous

l'autorité - du Préfet de l'Aude, le service communal d'hygiène œuvre les procédures administratives adaptées à la situation au Code de la santé publique (CSP) et au Code de la construction et de l'habitation (CCH).

#### **4.10. ENGAGEMENTS FINANCIERS**

La commune s'engage 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.

#### **4.11. COMMUNICATION SUR LE PROJET ENVERS LES COPROPRIETAIRES ET LES HABITANTS**

La commune s'engage à poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie de communication sur le projet envers les copropriétaires et les habitants, et à accompagner l'EPF dans son positionnement comme opérateur afin de fluidifier la phase d'acquisitions. La mise en œuvre de cette stratégie de communication pourra être confiée à un opérateur spécialisé.

### **5. ARTICLE 5 – ENGAGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

#### **5.1. PROCEDURE D'URBANISME**

La CA s'engage à conduire et à impulser les démarches relatives à la modification ou la révision éventuelle des documents d'urbanisme, notamment de planification, afin de permettre la réalisation de l'opération

#### **5.2. TRANSMISSION DE DOCUMENTS**

La CA s'engage, dès notification de la présente convention, à transmettre 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...).

#### **5.3. MESURES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

Afin de remédier aux problématiques d'habitat indigne au sein de la copropriété et d'assurer prioritairement la mise en sécurité des habitants, la mise en conformité des logements et la lutte contre les marchands de sommeil, la CA :

- s'engage faciliter, une fois son PLH approuvé, la mise en place du permis de louer sur la commune de Trèbes.

#### **5.4. RELOGEMENT**

La CA s'engage à appuyer la commune dans la mise en œuvre des procédures d'hébergement d'urgence ou de relogement, par la mobilisation de son parc en fonction de ses capacités et des besoins exprimés.

### **6. ARTICLE 6 – MODALITES D'INTERVENTION FONCIERE**

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF est réalisé dans la limite du prix fixé par la direction départementale des finances publiques (DDFIP) ou, le cas échéant, par la juridiction de l'expropriation. Dans le cas présent, au vu du volume d'acquisition prévisionnel qui dépasse le seuil financier d'avis DDFIP (180 000 € par opération), un avis sera donc



SLOW

nécessaire pour chaque lot.

Les acquisitions seront formalisées par acte notarié.

### **6.1. PROCEDES D'ACQUISITION**

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des lots situées dans le périmètre défini à l'article 2 :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption ainsi que stipulé précédemment ;
- par voie de délaissement ;
- par voie d'expropriation ;
- par voie d'adjudication.

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

### **6.2. DISPOSITIONS COMMUNES**

Conformément aux articles 3.3 et 4.6, tous les lots feront l'objet d'une visite préalable à toute acquisition par des représentants de l'EPF afin d'établir un diagnostic technique (état du logement) et, pour les logements occupés, par la MOUS relogement afin d'établir un diagnostic sur les conditions d'occupation et les besoins en relogement.

L'EPF procède à l'ensemble des négociations foncières en vue des acquisitions portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre défini en annexe 1 de la présente.

La mise en œuvre des acquisitions sera faite en collaboration avec la commune : tout au long de son intervention l'EPF informera par courriel la commune de l'état des négociations, des proportions d'acquisition et du montant des offres d'achats avant leur notification aux propriétaires. Un accord écrit, par courriel, sur le montant des offres d'achat sera demandé au représentant habilité de la commune préalablement à toute acquisition par EPF.

Après chaque acquisition, l'EPF informera par courriel la commune en joignant copie de l'attestation notariée corrélative comportant le prix de vente.

#### **▪ Acquisition à l'amiable**

Comme indiqué à l'art. 3.2, l'EPF procédera à des acquisitions amiables tout au long de l'opération.

#### **▪ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF**

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénations se réalisant sur ledit périmètre.

La CA s'engage à déléguer le droit de préemption urbain renforcé à l'EPF par délibération du conseil communautaire.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 10 jours suivants leur enregistrement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

L'EPF procédera à la consultation de la Direction départementale de l'équipement dans le délai légal des deux mois à compter de la date de la déclaration de la déclaration ou, en cas d'adjudication, dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication.

#### ▪ **Acquisition par voie de délaissement**

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

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

#### ▪ **Acquisition par la procédure d'expropriation**

Si, dans le cadre de la conduite de l'opération, la prise d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) était nécessaire, l'EPF pourra être habilité à réaliser les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la réalisation du projet par voie d'expropriation. Le cas échéant, l'EPF mènera donc sous sa responsabilité la phase judiciaire de l'expropriation.

L'EPF, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, procédera 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 aura échoué.

#### ▪ **Acquisition par voie d'adjudication**

Si, dans le cadre de la conduite de l'opération, l'EPF, en accord avec la commune, jugeait la démarche opportune, il pourrait se positionner afin d'acquiescer des lots par voie d'adjudication.

### **6.3. DUREES DE LA PERIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER**

#### ▪ **Durée d'acquisition**

L'EPF procède aux acquisitions pendant 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 s'achève, au plus tard, au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

Cette durée de portage peut être prolongée si une ou plusieurs conventions dites « opérationnelles » sont signées sur les périmètres d'intervention définis à l'article 2 au plus tard avant échéance de la présente convention. Les acquisitions alors réalisées dans le cadre de la convention pré-opérationnelle s'imputent sur la convention opérationnelle.

Dans cette hypothèse, il pourra être demandé à la commune ou à l'opérateur économique qu'elle aura désigné de procéder à l'achat progressif des biens acquis par l'EPF (biens acquis au titre de la présente ou biens équivalents acquis au titre de la convention opérationnelle), sur toute la durée de la ou des futures conventions opérationnelles selon des modalités définies lors de la passation des dites conventions.

## **7. ARTICLE 7 – CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF**

### **7.1. CONDITIONS DE CESSION**

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés à la commune, au plus tard à l'échéance de la présente convention. Ils pourront également, à sa demande, être cédés à un opérateur qu'elle aura désigné.

La commune s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et devra pour cela prévoir les crédits nécessaires à son budget afin de procéder au paiement au moment de la cession.

Dans le cadre d'une cession éventuelle à un opérateur, celle-ci sera réalisée, après accord de la commune, sur la base d'une part d'un cahier des charges joint à l'acte de vente et précisant les droits et obligations du preneur, et d'autre part d'un bilan financier de l'opération.

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 aura lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF qui s'appliquent à toute cession et dans les dispositions en vigueur à la date de la présente convention.

La cession pourra être séquencée par des cessions partielles, à mesure de l'avancement des acquisitions et libération des biens, selon un calendrier validé par la commune. Le cas échéant, les opérations de division et bornage foncier seront réalisés et pris en charge par la commune.

#### **▪ Cession à la demande de la collectivité**

Si la commune 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 qu'elle aura désigné en vue de la réalisation de l'opération.

#### **▪ Cession à la demande de l'EPF**

Au cas où la commune ou son opérateur souhaiteraient 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.

### **7.2. DETERMINATION DU PRIX DE CESSION**

#### **▪ Cession au prix de revient**

La cession à la commune ou à l'opérateur qu'elle aura désigné à cet effet sera réalisée au prix de revient comprenant :

- le prix d'achat des biens ;

SLOW

- les dépenses liées aux procédures d'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 s'ils sont conduits par l'EPF ;
  - 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 administratifs inhérents directement au portage : impôts fonciers, assurances... ;
- les dépenses unitaires de gestion (gestionnaire de biens) et d'entretien (frais de sécurisation, de conservation,...) et de gardiennage réalisées à l'initiative de l'EPF avec l'accord de la collectivité (tacite en dessous de 8 000€ HT par logement cf. § 3.3) ou sur demande de la collectivité ;
- les dépenses liées à la gestion et à l'entretien des immeubles une fois éteint le statut de la copropriété ;
- les dépenses de gardiennage avant et pendant le/les chantier(s) de démolition de bâtiments ;
- les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité, 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 bâtis éventuellement 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. La première actualisation est appliquée le 1er janvier de la quatrième année qui suit la date du paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.
- les éventuels frais financiers liés au remboursement 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 (prorata des impôts et charges), l'établissement du prix prévisionnel sera alors réalisé 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.

Le prix de revient sera diminué des recettes de gestion, des éventuelles subventions reçues par l'EPF et des minorations appliquées selon les dispositifs en vigueur.

**7.3. CESSION AU PRIX FIXE PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**

En cas de dévoiement par la commune de l'objet de la convention et donc de mise en œuvre de la résiliation anticipée de cette dernière, 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

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

SLOW

vigueur. Dès lors, le prix de cession correspondra soit au prix départementale des finances publiques au moment de la vente, soit au prix de revient actualisé, si celui-ci s'avérait supérieur.

#### **7.4. REGIME DE TVA**

En tant qu'assujetti fiscal, les transactions foncières et immobilières réalisées par l'EPF sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) immobilière. Les transactions réalisées sous l'empire et en application de cette convention y sont donc soumises.

Tout changement de régime (hors d'ordre public qui découleraient de changements législatifs ou de jurisprudences) devra faire l'objet sans délai d'une information par courrier à l'attention de Monsieur le Maire.

#### **7.5. PAIEMENT DU PRIX**

En cas de cession à la commune ou tout autre opérateur tiers ou partie soumis aux règles de la comptabilité publique, le versement du prix sera opéré au profit de l'EPF sur présentation du certificat du notaire ou de l'officier public.

Pour toute cession à un opérateur tiers ou partie non soumis à la comptabilité publique, le versement interviendra à la date de signature de l'acte de vente.

#### **7.6. 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, lorsque l'EPF aura connaissance de toutes les dépenses réelles imputables à l'opération et dans un délai de 12 mois à compter du terme de la convention ;
- 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.

### **8. ARTICLE 8 – MODALITES DE SUIVI DE LA CONVENTION**

L'EPF et la commune conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention, notamment sur la base des modalités définies par le présent article.

#### **8.1. COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITES**

Une fois par an, l'EPF adressera à la commune un compte rendu annuel d'activités à la collectivité (CRAC) détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et le prix de cession prévisionnel des biens.

#### **8.2. COMITE DE PILOTAGE**

Un comité de pilotage associant la commune et l'EPF se réunira minimum une fois par an et, au-delà, en fonction des besoins. Il sera présidé par le Maire de Perpignan et associera l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre des projets. En tant qu'instance de décisions le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions, facilitera la coordination des différents acteurs concernés et décidera des évolutions

souhaitables de la mission.

Un état des dépenses et des recettes y sera présenté une fois par an à l'occasion du CRAC.

### 8.3. COMITE TECHNIQUE

Un comité technique permettant d'assurer le suivi opérationnel et la coordination entre la commune et l'EPF sera constitué.

Autant que de besoins, il réunira les équipes de la commune et de l'EPF, et le cas échéant, d'autres partenaires associés.

## 9. ARTICLE 9 – RESILIATION DE LA CONVENTION

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

En cas de résiliation anticipée pour tout motif, avant achèvement de l'opération, aucune minoration foncière ne pourra être accordée à la commune ou à son opérateur.

### 9.1. 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 dont il est dressé un inventaire.

La commune est alors 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 6 mois suivant la décision de résiliation ou dans le délai restant à courir de la convention si ce dernier est inférieur à 6 mois au moment de la résiliation.

La collectivité s'engage donc 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.

### 9.2. RESILIATION UNILATERALE

- L'EPF se réserve la possibilité, 6 mois après mise en demeure infructueuse par LRAR, de résilier la présente convention :
  - Si, passé un délai de 3 ans après signature de la présente convention, il est constaté que la commune 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 (dévolement de l'objet de la convention indiqué à l'article 1.1).

Dans ce cadre, l'EPF pourra :

- soit, exiger de la commune 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 ;
  - soit, céder les biens en cause au profit d'un bailleur social, ou tout autre opérateur, 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.
- La commune se réserve la possibilité, 6 mois après mise en demeure infructueuse par LRAR, de résilier la présente convention si, passé un délai de 3 ans, il est constaté que l'EPF n'a pas exécuté ses engagements contractuels.

Dans ce cadre, l'EPF devra revendre à la commune ou à son opérateur l'ensemble des

biens qu'il a acquis, au plus tard dans un délai de 6 mois suivant la décision de résiliation.

Envoyé en préfecture le 23/10/2023  
Reçu en préfecture le 23/10/2023  
Publié le 23/10/2023  
ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

SLOW

#### **10. ARTICLE 10 – SUIVI APRES CESSION**

La commune s'engage à :

- réaliser sur les biens dont l'EPF a assuré le portage le projet d'aménagement défini dans le cadre conventionnel ;
- fournir tout élément permettant d'attester de la conformité de la réalisation à l'objet de la présente convention, une fois l'opération achevée ;
- le cas échéant, reporter les deux obligations citées ci-dessus sur l'opérateur qu'elle aura désigné.

#### **11. ARTICLE 11 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF**

La commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur le périmètre et objet de la présente convention.

De fait, la commune apposera le logo de l'EPF sur tous les supports de communication relatifs au projet, imprimés 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 commune 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 express avec la politique de communication de la commune, diffuser des informations sur les biens dont il a assuré le portage et faire état de l'avancement sur tous supports.

#### **12. ARTICLE 12 – 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.

#### **13. ARTICLE 13 – MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION**

Toute modification de la présente 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

SLOW

Fait à .....

Le .....

En 2 exemplaires originaux

L'Établissement public foncier d'Occitanie  La Directrice générale,        Sophie Lafenêtre	La Ville de Trèbes   Le Maire,      Eric Menassi	La Communauté d'agglomération Carcassonne Agglo  Le Président      Régis Banquet
--	---	--





Envoyé en préfecture le 23/10/2023

Reçu en préfecture le 23/10/2023

Publié le 23/10/2023

ID : 011-211103973-20231023-26\_2023-DE

## ANNEXE 2

### 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 ;
  - à 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 dûment constaté par le maître d'ouvrage 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 de revient par l'EPF.

Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que la collectivité 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.