

Commune de MONFERRAN-SAVÈS

SÉANCE DU 28 NOVEMBRE 2018

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT le VINGT-HUIT NOVEMBRE à vingt heure et trente minutes, le conseil municipal de la commune de MONFERRAN-SAVÈS dûment convoqué par courrier électronique du 22 novembre 2018, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle de la mairie, sous la présidence de madame le maire.

ÉTAIENT PRESENTS : Mme Sandrine BARRAU, M. Étienne BAYONNE, M. Bertrand BESSE, Mme Anne-Cécile DELECROIX, Mme Josianne DELTEIL, M. Raymond LABORDE, M. Sébastien PEYRES, M. Frédéric SOULES, M. Michel TOURON et Mme Maryelle VIDAL.

ABSENTS : Mme Christelle BORREGO, M. Jean DELIX, M. Fabien LECHES et M. Jean-Philippe PELISSIER.

SECRETAIRE : Mme Maryelle VIDAL

NOMBRE DE CONSEILLERS :

- en exercice : **quatorze**
- quorum : **huit**
- présents : **dix**
- votants : **dix**

ORDRE DU JOUR :

- Points divers
 - Repas des agents
 - Gestion des haies en bord de voies publiques
- Approbation du PV compte-rendu de la séance du 14 novembre 2018
- Délégation du droit de préemption de la communauté de communes à Monferran-Savès
- Modification de la convention avec l'Établissement public foncier d'Occitanie
- Tableau de classement de la voirie communale

Points divers

Madame le maire propose d'organiser une soirée de fin d'année avec les agents. Le conseil municipal fixe la date du jeudi 13 décembre à 20h à la « villa Cahuzac » à Gimont. La soirée est également ouverte aux anciens contractuels. Les conjoints des agents seront conviés sous réserve qu'ils payent leur repas.

Madame le maire explique qu'une visite de terrain a eu lieu le 24 septembre avec deux techniciens d'Arbres et Paysages 32 : la gestion différenciée pratiquée par les agents est efficace et « ne doit globalement pas faire l'objet de changements de pratiques » (extrait du rapport d'étude, page 2).

Elle ajoute que sur certains tronçons l'objectif est de laisser s'installer naturellement la végétation ligneuse lorsque c'est possible, en limitant l'entretien : c'est la Régénération Naturelle Assistée (RNA). Celle-ci ne peut se faire qu'avec la participation des propriétaires limitrophes.

Approbation des PV compte-rendu de la séance du 14 novembre 2018

Le PV compte-rendu rédigé par madame Christelle Borrego est approuvé.

Délégation du droit de préemption de la communauté de communes à Monferran-Savès

Délibération n°2018-063 approuvant la délégation du droit de préemption de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine

Vote : OUI à l'unanimité (10 voix)

Madame le maire explique que le conseil communautaire a officiellement décidé, le 20 mars 2018, de déléguer le droit de préemption à la commune. L'Établissement public foncier d'Occitanie se verrait déléguer le droit de préemption urbain pour « l'Ancien Relai. »

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

vu l'article L212-3 du code de l'urbanisme ;

vu la délibération 20032018-31 du 20 mars 2018 du conseil communautaire de la Gascogne Toulousaine instaurant un droit de préemption urbain sur Monferran-Savès ;

accepte la délégation du droit de préemption urbain sur :

les zones urbaines « U » à l'exception de la zone UX et du secteur « Ancien Relai » correspondant la parcelle unique AA29 et AU ;

et les zones à urbaniser « AU » à l'exception de la zone 2AUX.

Modification de la convention avec l'Établissement public foncier d'Occitanie

Délibération n°2018-064 approuvant la nouvelle convention opérationnelle avec l'établissement public foncier

Vote : OUI à l'unanimité (10 voix)

Madame le maire rappelle que 31 janvier 2018, le conseil municipal a approuvé la convention avec l'établissement public foncier (EPF) pour l'acquisition et la démolition de l'Ancien Relai. Cependant, les communautés de communes doivent désormais signer les conventions (convention tri-parties). Elle ajoute que l'EPF bénéficiera ainsi du droit de préemption sur le secteur de l'Ancien Relai.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

abroge la délibération 2018-004 du 31 janvier 2018 approuvant la convention opérationnelle « Le Relai » avec l'Établissement foncier Occitanie et résilie la convention signée le 12 juin 2018 ;

approuve la convention reproduite ci-dessous et autorise le maire effectuer les démarches nécessaires à son application.

Entre

La commune de Monferran-Savès, représentée par Madame Josianne Delteil, Maire, dûment habilitée à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du

Dénommée ci-après « la commune de Monferran-Savès » ou « la commune »,

La communauté de communes de la Gascogne Toulousaine représentée par Francis Idrac, président, dûment habilitée à signer la convention par délibération du conseil communautaire en date du.....

Dénommée ci-après « la communauté de communes »,

D'une part,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par sa Directrice Générale, Madame Sophie Lafenêtre, agissant en vertu de la délibération du Bureau n°/....en date du 27 Septembre 2018, approuvée le par le préfet de Région.

Dénommé ci-après "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 2008 (sous la dénomination EPF de Languedoc-Roussillon) 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 l'aménagement. Il met notamment en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat 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 par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme et par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

La commune de Monferran-Savès est située à l'est du Gers, et fait partie de la communauté de commune de la Gascogne Toulousaine qui regroupe 14 communes et près de 20 000 habitants. Elle compte une population de 800 habitants (INSEE, 2014), le SCOT prévoyant 900 habitants en 2025. Elle se situe dans un marché foncier et immobilier sous l'influence croissante de la métropole toulousaine.

Le territoire de la communauté de communes est l'un des pôles économiques de l'Est du Gers avec le siège de plusieurs entreprises agro-alimentaires et de services.

La commune de Monferran-Savès souhaite mettre en œuvre un projet prévoyant l'implantation de la nouvelle mairie, d'un pôle de services et de logements en plein cœur de bourg, sur une emprise foncière aujourd'hui occupée par un ancien hôtel restaurant appelé « Le relais », dont la maîtrise publique est requise. Le programme prévisionnel prévoit également la qualification des espaces publics. Ce projet viendra en outre conforter les relations de la commune avec les deux établissements présents de longue date au centre de celle-ci, les Thuyas (foyer de vie médicalisé pour personnes en situation de handicap) et l'Essor (institut thérapeutique éducatif et pédagogique pour enfants et adolescents ayant des troubles psychologiques) par l'installation de locaux, au sein du pôle de service, répondant à certains de leurs besoins.

Ce projet s'inscrit dans le projet d'aménagement global de la commune. Le PLU prévoit ainsi d'une part de conforter en priorité le centre-bourg, tout en maîtrisant le développement urbain, et d'autre part de conforter le pôle médico-social.

C'est dans ce cadre que la commune et la communauté de communes ont saisi l'EPF pour convenir avec lui des modalités d'interventions foncières à moyen et court terme, dans le cadre de la réalisation de ce projet.

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

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

- Dès validation de ce projet par la collectivité compétente, la maîtrise de l'ensemble des biens nécessaires au projet ;

La présente convention opérationnelle vise à :

- définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF, dont les dispositions s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention, les engagements et obligations que prennent les parties pour réaliser sur le moyen et court terme les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;
- préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet et durée de la convention

1.1 / objet

La commune et la communauté de communes confient à l'EPF qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le secteur du centre-bourg en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux.

1.2 / durée

La présente convention est conclue pour une durée de **5 ans** à compter de sa date d'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(s) d'intervention

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur le secteur « Le relais » sis sur la commune dont le périmètre figure en annexe 1 de la présente convention.

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

Article 3 – Engagements de l'EPF d'Occitanie

Conformément à ses statuts, l'EPF conditionne son action foncière, suivant les engagements définis ci-après, à la réalisation de projets publics vertueux respectant les principes de la ville et des territoires durables.

3.1 / Engagements opérationnels

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

- Pendant la phase d'élaboration du projet, à assurer une veille foncière active sur les périmètres d'intervention tels que définis 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 et du droit de priorité ;
- A mettre à disposition de la commune et de l'EPCI son ingénierie, laquelle peut consister en la réalisation de tout ou partie des actions suivantes :
 - définition d'une stratégie foncière ;
 - assistance générale lors de la réalisation d'études visant à la définition du projet et de la rédaction de cahier des charges inhérents aux dites études;
 - accompagnement dans le choix du prestataire ;
 - participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
 - participation au financement des études précitées sous réserve de la disponibilité des crédits ;
- Dès validation du projet par les collectivités compétentes, l'EPF pourra procéder à l'acquisition des derniers tènements nécessaires au projet, soit par voie amiable, soit par voie judiciaire suite à une déclaration d'utilité publique le cas échéant et selon les modalités fixées à l'article 5 de la présente convention ;
- A réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic foncier, études sur la qualité des sols selon la législation en vigueur si friches à reconverter, diagnostic amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;
- A assurer, si nécessaire, la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis : démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, accompagnement paysager. Les travaux éventuels de dépollution des sites seront traités dans le respect du principe du « pollueur payeur », sauf cas particulier nécessitant une participation publique en accord avec la collectivité concernée et la DREAL ;
- A aider, si la commune en fait la demande, à la consultation et aux choix d'un bailleur social ou d'un aménageur.

3.2 / Engagement financier

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à **400 000 €**.

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 la commune et ou 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 une ou plusieurs collectivités territoriales.

Article 4 – Engagements de la commune et de la communauté de communes

Dans le cadre de cette convention, la commune et la communauté de communes s'engagent:

4.1/ engagements de la commune

La commune s'engage dans les 2 premières années suivant la signature de la convention et sur l'ensemble du secteur défini à l'article 2 de la présente convention :

- à définir son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études nécessaires et à les faire valider par le conseil municipal;
- à mettre en place si nécessaire les premiers outils opérationnels et fonciers relevant de sa compétence (en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil municipal;
- à travailler sur le plan de relogement des occupants des immeubles devant être acquis, le cas échéant.

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

La commune s'engage sur toute la durée de la convention et sur l'ensemble du secteur défini à l'article 2 de la présente convention :

- à réaliser son projet avec l'objectif :
 - de démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant urbanisme innovant, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;

- de techniques garantissant qualité architecturale, formes urbaines peu consommatrices de foncier et maîtrise des énergies ;
- à informer l'EPF et l'EPCI sur son programme d'études et son calendrier de réalisation ;
- 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 associer l'EPF et l'EPCI aux comités de pilotage des différentes études ;
- à valider l'ensemble des procédures opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet (analyser les bilans financiers et études de faisabilité...) ;
- à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF, l'année précédant leur cession à son profit.

4.2 / Engagements de la communauté de communes

A l'égard de la commune :

- à mener les procédures de modifications ou révisions des documents d'urbanisme si elles sont nécessaires à la réalisation du projet,
- à lui apporter un appui technique, selon les disponibilités des services, dans la mise en place des outils fonciers, financiers et règlementaires afin de faciliter l'action foncière ;
- à lui apporter un appui technique, selon les disponibilités des services, en vue de la formalisation de ses projets (aide à la rédaction de cahier des charges,...) et dans la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- à veiller à une gestion toujours plus économe de la ressource foncière pour mieux tirer profit de cette ressource auprès de la commune ;
- à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF si la commune la sollicite pour se substituer à la garantie de rachat après validation du Conseil communautaire sur la base d'une demande motivée de la commune ;

A l'égard de l'EPF :

- à informer l'EPF de l'état d'avancement des projets.

D'une manière générale, la Communauté de communes mettra à disposition les ressources suivantes :

- L'appui des techniciens en charge de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme,
- Son observatoire de l'habitat avec entre autres un suivi des données foncières.

Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle

5.1 / Modalités d'acquisitions foncières

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

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

Acquisition à l'amiable

La commune et/ou la communauté de communes informent l'EPF des opportunités de cession dans la mesure où elles en ont connaissance.

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

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

Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF

L'autorité compétente au sein de la commune ou de la communauté de communes délègue à l'EPF l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sur le périmètre de la convention sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 12 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

L'EPF procédera à la consultation de France Domaine dans le délai légal des deux mois qui court à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration, ou en cas d'adjudication dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication.

Acquisition par délégation du droit de priorité à l'EPF

L'autorité compétente au sein de la commune ou de la communauté de communes peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de priorité conformément aux dispositions des articles L.240-1 et L.213-3 du code de l'urbanisme sur le périmètre visé à l'article 2 de la présente convention.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 12 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

Dans le délai légal des deux mois pour notifier la décision de préemption au propriétaire, l'EPF procédera à la consultation de France Domaine.

Acquisition par la procédure d'expropriation

Si la commune ou la communauté de communes décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), le bénéficiaire de la DUP peut être l'EPF.

L'EPF, s'il est bénéficiaire de la DUP, procédera à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées. Le dossier constitué sera soumis pour délibération à la commune ou la communauté de communes avant envoi au préfet.

L'EPF, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, procède par voie d'expropriation à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre définitif du projet pour lesquels une procédure d'acquisition amiable a échoué.

Acquisition par voie 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 commune ou de la communauté de communes, procéder à l'acquisition, par voie amiable ou le cas échéant, par voie judiciaire, du ou des biens objet de la mise en demeure d'acquérir.

5.2 / 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 s'achève au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

5.3 / Conditions de gestion foncière des biens acquis

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

Exceptionnellement, l'EPF peut assurer la gestion des dits biens 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 commune. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF.

5.4 / 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 pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, la commune s'engage d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à leur budget afin de procéder à l'acquisition au moment de la cession.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune ou l'EPCI, celle-ci se réalise d'une part, sur la base d'un cahier des charges approuvé par la commune ou l'EPCI précisant les droits et obligations du preneur joint à l'acte de vente, et d'autre part, d'un bilan financier de l'opération également 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 lesquelles s'appliquent à toute cession.

Cession anticipée

Passé le délai de 2 ans précisé à l'article 4 de la présente, et en cas de défaillance de la part de la commune dans la réalisation de ses engagements tels que définis dans ce même article, cette dernière s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention au plus tard l'année qui suit ce délai. La présente convention sera alors résiliée de plein droit à l'issue de ces cessions.

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

5.5 / Détermination du prix de cession

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

1. Le prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions, frais d'avocats,...), les indemnités d'éviction et de transfert, l'impôt foncier, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPF liés aux acquisitions et aux travaux ;
2. Les dépenses de remise en état du foncier comprenant des travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur » et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, des travaux de clos et couvert pour les

bâtiments conservés, de préparation de plates-formes pour accueillir les futures occupations, de pré verdissement ainsi que les études techniques s'y rattachant ;

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

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

Dans le cas de cession à une entité ou opérateur autre que ceux précités, le prix de cession correspond alors à la valeur la plus élevée : soit le prix de revient actualisé (selon les modalités de calcul précitées) soit l'estimation de France Domaine.

Si, en vue de la réalisation d'une opération ne respectant pas l'objet défini à l'article 1.1 de la présente convention, la commune 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.

Cette clause devra être insérée dans l'acte de vente relatif à la cession des biens signé entre l'EPF et la commune au titre de la présente convention.

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

5.6 / Intervention d'un tiers

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

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

Article 6 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle

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

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

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

Article 7 – transmission des données

La commune et l'EPCI, dès signature de la présente convention, s'engagent à transmettre à l'EPF, sous support numérique et éventuellement sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption ou de priorité et preuves de leur publicité et notification, données SIG, documents d'urbanisme...).

Article 8– Communication sur l'action de l'EPF

La commune et la communauté de communes s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif au projet objet de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. La commune et la communauté de communes s'engagent 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 du portage, en lien avec la politique de communication de la collectivité afficher ou publier des informations sur les biens dont il assure le portage et faire état de l'avancement du projet objet de la présente convention sur tous supports.

Article 9 – Suivi des projets après cession

La Commune et la communauté de communes s'engagent à informer régulièrement l'EPF des conditions de réalisation du projet objet de la présente convention (calendrier de réalisation, validation des étapes importantes du projet,...).

Article 10– Résiliation de la convention

10.1/ 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 commune est tenue de procéder aux rachats des biens acquis au titre de la présente et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPF, dans un délai maximum de trois mois suivant la décision de résiliation.

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

10.2/ Résiliation unilatérale

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que le projet envisagé n'est plus conforme à celui défini à l'article 1.1 de la présente, la résiliation de la convention est prononcée par l'EPF, avec cession de tout ou partie des biens acquis dans les 3 mois suivant le constat du manquement :

- soit à la commune avec une majoration du prix de revient, tel que défini à l'article 5.5 de la présente, au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens ;
- soit à un bailleur social au prix de revient défini à l'article 5.5 précité.

Article 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.

ANNEXE 1

Périmètre d'intervention



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 commune 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.

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 commune 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 commune.

La commune 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.

Article 3 : Engagements de la commune

La commune 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.

Si l'état du bien acquis l'exige, la commune procédera:

- 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,...).

La commune 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-verbaux de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisés et autres observations relatives au bien ;
- de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;
- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.
- Cas des biens occupés à la date de mise en gestion

La commune 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.

La commune souscrit les polices d'assurance la garantissant contre les risques dits locatifs. La commune encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables,... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

La commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse les quittances, 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 commune 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 commune 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.

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 commune

La commune 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).

Tableau de classement de la voirie communale

Délibération n°2018-065 approuvant le tableau de classement de la voirie communale

Vote : OUI à l'unanimité (10 voix)

Monsieur Étienne Bayonne explique qu'il est nécessaire modifier le tableau de classement de la voirie du 13 décembre 2010 suite au changement du nom des voies voté le 7 juin 2017 et afin de permettre à la préfecture de prendre en compte le linéaire réel dans le calcul de la dotation globale de fonctionnement.

Il ajoute que le tableau des chemins ruraux est inchangé.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

vu la circulaire n° 426 du 31 juillet 1961 relative à la voirie communale ;

abroge les dispositions de la délibération de classement de la voirie du 13 décembre 2010 en ce qui concerne les voies publiques ;

maintient le tableau de classement des chemins ruraux du 13 décembre 2010 ;

dit que la présente délibération ne porte ni classement, ni déclassement, ni ouverture de voie, mais une simple actualisation du tableau ;

déclare 27 528 mètres de voies publiques ;

adopte le tableau de classement suivant :

Voies communales :

Nom	Point de départ	Point d'arrivée	Longueur (m)
VC 10 "chemin de Nalies"	RD 257 "route de Marestaing"	RD 257 "route de Marestaing"	219
VC 11 "chemin de beau soleil"	RN 124 "route nationale"	Limite communale de Marestaing "Beau Soleil"	1283
VC 12 "chemin des Cardayres"	RN 124 "route nationale"	Limite communale de Clermont-S.	621
VC 13 "route du lac de St Clamens"	Boulevard du Sud	Limite communale de Frégouville	827
VC 14 "chemin de Gaillarvielle"	RD 39 "route de Castillon"	Limite communale de Marestaing	321
VC 15 "route du Capitani"	RD 39 "route du Calvaire"	RN 124 "route nationale"	840
VC 17 "chemin d'en Miquéou"	RD 39 "route du Calvaire"	VC 13 "route du lac de St Clamens"	782
VC 18 "route de l'ancien lavoir"	Rue de Gascogne	RN 124 "route nationale"	1462
VC 19 "chemin du moulin du Savès"	VC 18 "route de l'ancien lavoir"	Lieu-dit Lamothe	755
VC 20 "chemin de Mounsempé"	RD 39 "route du Calvaire"	CR "chemin de Mounsempé"	141
VC 21 "chemin de la fitau"	RD 39 "route du Calvaire"	CR des Ahitaous	503
VC 22 "chemin du petit Savès"	RN 124 "route nationale"	Limite communale de Giscaro	1321
VC 23 "route des Arnès"	RD 253 "route romaine"	RN 124 "route nationale"	2335
VC 24 "chemin de la Nouguère"	VC 23 "route des Arnès"	CR "chemin de la Nouguère"	447
VC 25 "route du Castrum"	RN 124 "route nationale"	RD 253 "route romaine"	2267
VC 26 "route du moulin d'Ayguebère"	RD 253 "route romaine"	Aux Serpets limite commune Escorneboeuf	2193
VC 27 "chemin de Beaucourt"	RN 124 "route nationale"	CR "chemin de Beaucourt"	178
VC 28 "impasse de la Bouyère"	VC 23 "route des Arnès"	Lieu-dit la Bouyère	821
VC 29 "chemin d'en Saboye"	RN 124 "route nationale"	Parcelle E 144	870
VC 30 "route d'en Despax"	RN 124 "route nationale"	limite de Clermont-S. (Ruisseau du Gay)	1627
VC 31 "chemin d'en Choucou"	RN 124 "route nationale"	Lieu-dit En Bigard	548

VC 32 "chemin d'en Mothes"	VC 23 "route des Arnès"	Parcelles E 449 En Mothes	151
VC 33 "chemin du ruisseau"	RD 253 "route romaine"	Limite commune d'Escorneboeuf	1933
VC 34 "impasse du chemin de fer"	RD 253 "route romaine"	Chemin de fer Toulouse à Auch	257
VC 35 "chemin du cap du Bosc"	VC 26 "route du moulin d'Ayguebère"	CR du Cap du Bosc par les Bonsons	435
VC 36 "chemin des crêtes"	VC 26 "route du moulin d'Ayguebère"	limite commune Escorneboeuf par la Tuilerie	883
VC 37 "impasse du Berdoutet"	VC 33 "chemin du ruisseau"		200
VC 38 "Chemin de la Bourdette"	VC 26 "route du moulin d'Ayguebère"	limite commune Escorneboeuf	91
VC 39 "route de Platia"	VC 25 "route du Castrum"	RD 253 "route romaine"	349
VC 40 "rue des jardins"	Rue de l'église	VC 25 "route du Castrum"	146
VC 41 "impasse des Coteaux"	VC 25 "route du Castrum"	CR de Beaucourt	488
TOTAL			25 294 m

Voies communales (rues) :

Rue de Gascogne	RD 39 "route de Castillon"	Boulevard du Nord	240
Impasse de la source	RD 257 "route de Marestaing"		148
Rue des 4 vents	RD 39 "route de Castillon"	Rue du couchant	171
Rue des balcons des Pyrénées	Rue de Gascogne	Place du 19 mars 1962	251
Traverse des Pyrénées	Rue de Gascogne	Rue des balcons des Pyrénées	16
Place du 19 mars 1962	Rue des balcons des Pyrénées	RD 39 "route de Castillon"	
Impasse du levant	Rue des 4 vents		37
Rue du couchant	RD 257 "route de Marestaing"	RD 257 "route de Marestaing"	360
Impasse du midi	Rue du couchant		42
Boulevard du Nord	RD 39 "route du Calvaire"	Route de l'ancien lavoir	277
Boulevard du Sud	Route de l'ancien lavoir	RD 39 "route de Castillon"	260
Placette Le Clot d'em Pachet	Boulevard du Nord	Rue de Gascogne	32
Place de l'église	VC 39 "route de Platia"	Rue de l'église	181
Rue de l'église	Place de l'église	VC 25 "route du Castrum"	94
Rue de la place	Place de l'église	VC 25 "route du Castrum"	75
Dénomination à prévoir	Rue de Gascogne	Boulevard du Nord	50
TOTAL			2 234 m

Prochain conseil municipal : mercredi 23 janvier à 20h30

La séance est levée à 22h.

Fait et délibéré le 28 novembre 2018. Prise de notes et rédaction numérique simultanées qui empêchent les conseillers municipaux présents de signer le PV.

La secrétaire de séance,
Maryelle VIDAL

Le maire,
Josianne DELTEIL