

Commune de **MONFERRAN-SAVÈS**

SÉANCE DU 31 JANVIER 2018

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT le TRENTE-ET-UN JANVIER à vingt heures trente, le conseil municipal de la commune de MONFERRAN-SAVÈS dûment convoqué par courrier électronique 26 janvier 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 Christelle BORREGO, M. Jean DELIX, Mme Josianne DELTEIL, M. Raymond LABORDE, M. Fabien LECHES, M. Sébastien PEYRES, M. Frédéric SOULES et Mme Maryelle VIDAL.

ABSENTS : Mme Anne-Cécile DELECROIX, M. Jean-Philippe PELISSIER et M. Michel TOURON

SECRETAIRE : M. Sébastien PEYRES

NOMBRE DE CONSEILLERS :

- en exercice : **quatorze**

- quorum : **huit**

- présents : **onze**

- votants : **douze (un pouvoir de Jean-Philippe PELISSIER à Sébastien PEYRES)**

ORDRE DU JOUR :

- Points divers :
 - Boîte aux lettres La Poste devant l'épicerie Vival
 - Ouverture des cours d'école au public
 - Réforme du temps scolaire à la rentrée 2018
 - Autres
- Point sur les délégations de fonctions
- Approbation du PV compte-rendu de la séance du 29 novembre 2017
- Possibilité de préemption à Garbic
- Possibilités de préemption au village (2 dossiers)
- Convention de servitude avec le SDEG pour l'alimentation souterraine de la ferme Besse
- Inventaire du patrimoine et des bâtiments communaux pour le PLUIH
- Modification des tarifs de location de la salle des fêtes
- Indemnités de conseil au trésorier 2017
- Programme d'amélioration des logements communaux
- Projet de pôle de services partagé : convention avec l'Établissement foncier Occitanie
- Renforcement du réseau d'adduction d'eau potable en vue du futur terrain de sports

- Changement de l'éclairage public pour une solution LED
- INFO : Contrôles des points d'eau de défense contre l'incendie
- INFO : Étude chaudière bois et réseau de chaleur
- INFO : Travaux d'aménagement de la ruelle
- INFO : Concertation sur le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET)
- INFO : Plan Climat Air Energie Territorial des Portes de Gascogne

Points divers

La boites aux lettres située devant l'épicerie est à nouveau fonctionnelle.

Plusieurs dégradations ont été constatées lors de l'utilisation des cours d'école pendant les vacances de fin d'année (une vitre de la mairie a également été cassée). Le conseil municipal demande qu'un rappel soit fait lors du prochain bulletin communal. Si les problèmes persistent, les cours seront fermées au public.

Un conseil d'école sur les rythmes scolaires (4 jours ou 4,5 jours) est organisé le 12 février. En cas de désaccord avec la mairie, le directeur de l'académie tranchera. Tous les maires du territoires (sauf Endoufielle) ont demandé le maintien à 4,5 jours / semaine (doit être validé en conseil communautaire le 13 février).

Madame le maire explique que Alain Saint-Supery (Safer) a calculé les superficies à échanger ou acquérir pour la réalisation du futur terrain de sports. Jean Delix (fermier des terrain de M. Abadie et Mme Lescloupe) demande que la commune achète également ses terres enclavées. M. Abadie et Mme Lescloupe demandent que la mairie alimente en eau le hameau des Ahitaous (voir point spécifique de l'ODJ).

Monsieur Étienne Bayonne explique que divers travaux ponctuels de voirie peuvent être ajoutés au programme 2017 par voie d'avenant pour un montant de 7 400 euros HT environ. Le conseil municipal approuve ce complément.

Point sur les délégations de fonctions

Jean Delix se porte volontaire pour prendre en charge la gestion du personnel en remplacement de Jean-Philippe Pelissier.

Approbation du PV compte-rendu de la séance du 29 novembre 2017

Le PV compte-rendu de la séance du 29 novembre dernier, rédigé par monsieur Bertrand Besse, est approuvé.

Possibilité de préemption à Garbic

PAS DE DÉLIBÉRATION.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner un bien de maître Nathalie Vidal-Alandete reçue le 29 décembre 2017 pour un montant de 340 000 euros ;

le conseil municipal ne souhaite pas préempter le bien cadastré G269.

Possibilités de préemption au village (2 dossiers)

PAS DE DÉLIBÉRATION.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner un bien de maître Nathalie Vidal-Alandete pour un montant de 124 000 euros ;

le conseil municipal ne souhaite pas préempter le bien cadastré AA86.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner un bien de maître Franck Julien reçue le 16 janvier 2018 pour un montant de 83 000 euros ;

le conseil municipal ne souhaite pas préempter le bien cadastré AA90 et AA50.

Convention de servitude avec le SDEG pour l'alimentation souterraine de la ferme Besse

Délibération n°2018-001 approuvant la convention « renforcement BT du poste n°21 "Saint-Jean" » avec le Syndicat départemental des énergies du Gers.

Vote : OUI à l'unanimité (12 voix)

Monsieur Étienne Bayonne explique que le Syndicat départemental des énergies du Gers (SDEG) propose d'enfouir une ligne électrique sous le chemin rural 118 dit « chemin de mademoiselle Bacon » sur une longueur de 240 mètres environ afin de pouvoir supprimer la ligne aérienne alimentant l'exploitation Besse. Pour cela, la commune doit délivrer une servitude au SDEG.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, autorise le maire à signer la convention de passage avec le Syndicat départemental des énergies du Gers (SDEG).

Inventaire du patrimoine et des bâtiments communaux pour le PLUIH

PAS DE DÉLIBÉRATION. POINT NON ABORDÉ.

La question est reportée au prochain conseil municipal.

Modification des tarifs de location de la salle des fêtes

Délibération n°2018-002 modifiant les tarifs de location de la salle des fêtes.

Vote : OUI à l'unanimité (12 voix)

Madame Maryelle Vidal propose de retirer le « forfait ménage » décidé le 29 novembre dernier et d'aligner la tarification des entreprises sur celle des particuliers. Un complément de 100 euros sera demandé si la salle est restituée non nettoyée.

Vu l'article L 2144-3 du code général des collectivités territoriales,

le conseil municipal, après en avoir délibéré,

abroge les délibérations 2017-063 du 29 novembre 2017 et 2017-054 du 11 octobre 2017,

fixe les tarifs de location ainsi :

OCCUPANT	Salle des fêtes principale (Grande salle)			
	Location	Caution	Convention	État des Lieux
Habitant ou entreprise de la commune	70 €	1 000 €	OUI	OUI
Habitant ou entreprise hors commune	1 000 €	1 000 €	OUI	OUI
Associations communales (location ponctuelle ou régulière)	GRATUIT	NÉANT	OUI	OUI

OCCUPANT	Salle du soleil levant (Petite salle RDC bas)			
	Location	Caution	Convention	État des Lieux
Habitant ou entreprise de la commune	30 €	250 €	OUI	OUI
Habitant ou entreprise hors commune	250 €	250 €	OUI	OUI

Associations communales (location ponctuelle ou régulière)	GRATUIT	NÉANT	OUI	OUI
--	----------------	--------------	------------	------------

Pour les associations à but non lucratif autres que les associations communales :

- activité ponctuelle ouverte aux habitants et contribuant à l'animation de la vie locale et sans aucune vente (ex : spectacle gratuit sans buvette) : **gratuit**
- autre activité ponctuelle (ex : loto, soirée avec buvette, assemblée, réunion d'adhérents...) : **200 € grande salle / 30 € salle du soleil levant**
- Activité régulière (ex : gym OIS) : **au cas par cas**

OCCUPANT	Matériel (hors salle des fêtes)			
	Location	Cautiion	Convention	État des Lieux
Habitant de la commune	GRATUIT	160 €	OUI	OUI
Associations communales (location ponctuelle ou régulière)	GRATUIT	NÉANT	OUI	OUI

et dit que Maryelle Vidal et Raymond Laborde sont compétents pour décider des tarifs et conditions pour les locations hors de ce cadre.

Indemnités de conseil au trésorier 2017

Délibération n°2018-003 fixant l'indemnité de conseil au comptable public au titre de l'année 2017

Vote : OUI à l'unanimité (12 voix)

Vu l'article 97 de la loi du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

vu le décret n° 82-979 du 19 novembre 1982 précisant les conditions d'octroi d'indemnités par les collectivités territoriales et leurs établissements publics aux agents des services déconcentrés de l'État ou des établissements publics de l'État. ;

vu l'arrêté ministériel du 16 décembre 1983 modifié relatif aux conditions d'attribution de l'indemnité de conseil allouée aux comptables non centralisateurs des services déconcentrés du Trésor chargés des fonctions de receveur des communes et établissements publics locaux ;

considérant investissement personnel de la trésorière, madame Sylvie Alabro, la qualité de son accompagnement et de ses conseils ;

mais tenant compte également des efforts budgétaires demandés à tous (agents, habitants, conseillers...),

le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide d'attribuer à madame Sylvie Alabro un montant identique à l'an passé, soit une indemnité de conseil à 94,65%, (407 euros brut) au titre de l'année 2017.

Programme d'amélioration des logements communaux

PAS DE DÉLIBÉRATION. POINT NON ABORDÉ.

La question fera l'objet d'un prochain conseil municipal dédié.

Projet de pôle de services partagé : convention avec l'Établissement foncier Occitanie

Délibération n°2018-004 approuvant la convention opérationnelle « Le Relai » avec l'Établissement foncier Occitanie

Vote : OUI à l'unanimité (12 voix)

Madame le maire explique que suite à sa rencontre du 21 novembre avec les agents de l'établissement public foncier (EPF) Occitanie et la direction de l'Essor, l'EPF a adressé à la mairie un projet de convention. Par cette convention, l'EPF Occitanie s'engage :

- à acquérir l'ancien Relai,
- à aider la commune dans les études préalables,
- et à suivre le projet (notamment sur les volets logements sociaux et insertion urbaine).

La commune s'engage de son côté à acquérir le bâtiment « au prix coûtant » (jusqu'à 400 000 €) à l'EPF dans un délai maximum de 5 ans.

Elle ajoute que la démolition (dont les études de déplombage) est en option (dans tous les cas, elle serait refacturée « au prix coûtant » à la commune).

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve la convention reproduite ci-dessous et autorise le maire effectuer les démarches nécessaires à son application.

Sommaire

Article 1 – Objet et durée de la convention	9
--	----------

1.1 / objet.....	9
1.2 / durée.....	9
Article 2 – Périmètre d'intervention	9
Article 3 – Engagements de l'EPF d'Occitanie.....	9
3.1 / Engagements opérationnels	10
3.2 / Engagement financier	10
3.3 / Recours à l'emprunt.....	10
Article 4 – Engagements de la commune.....	10
Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle.....	11
5.1 Modalités d'acquisitions foncières	11
5.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier.....	11
5.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis	12
5.4 Cession des biens acquis.....	12
5.5 Détermination du prix de cession.....	12
5.6 Intervention d'un tiers.....	13
Article 6 – Modalités de pilotage de la convention.....	13
Article 7 – transmission des données	13
Article 8 – Communication sur l'action de l'EPF	14
Article 9 – Suivi des projets après cession.....	14
Article 10– Résiliation de la convention	14
10.1/ Résiliation d'un commun accord	14
10.2/ Résiliation unilatérale	14
Article 11 – Contentieux.....	14
ANNEXE 1.....	14
ANNEXE 2.....	15

Entre

La Commune de Monferran-Savès représentée par Madame Josianne Delteil, maire, dûment habilité à signer la convention par la délibération n°2018-04 du conseil municipal du 31 janvier 2018,

Dénommée ci-après " **La commune**",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier (34000), inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par madame Sophie Lafenêtre, directrice générale, agissant en vertu de la délibération du Bureau n°/.....en date du 20 décembre 2017, approuvée le par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF" ou "EPF d'Occitanie",

D'autre part,

PREAMBULE

L'Etablissement public foncier d'Occitanie est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008, modifié par le décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014, l'Etablissement public foncier d'Occitanie 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 a saisi l'EPF afin de bénéficier de son intervention.

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, dont la révision s'achève, 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.

La commune de Monferran-Savès a donc saisi l'EPF pour convenir avec lui des modalités d'interventions foncières à court et moyen terme, dans le cadre de la réalisation de son projet d'aménagement.

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

- Pendant la phase d'élaboration du projet la réalisation des acquisitions par voie amiable.
- 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 de Monferran-Savès confie à l'EPF d'Occitanie 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 d'intervention

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF d'Occitanie est habilité à intervenir sur le secteur nommé « Le Relais » sis sur la commune de Monferran-Savès 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 d'aménagement, à assurer une veille foncière active sur le périmètre d'intervention tel que défini en annexe 1 de la présente convention en recherchant les opportunités d'acquisition à l'amiable.
- A mettre à disposition de la commune 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 la collectivité compétente, et dès lors que l'opération est déclarée d'utilité publique, l'EPF pourra procéder à l'acquisition des derniers tènements nécessaires au projet, soit par voie amiable, soit par voie judiciaire et selon les modalités fixées à l'article 5 de la présente convention ;
- 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 €** sur la durée de la convention.

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. 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

La commune s'engage sur l'ensemble des secteurs définis à l'article 2 de la présente convention :

- Sur les 2 premières années :
 - à définir son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études nécessaires et à les faire valider par le conseil municipal ;
 - à mettre en place les premiers outils opérationnels et fonciers (mise en conformité du PLU avec les besoins du projet) en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil municipal.

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 5.4 de la présente.

- Sur la durée de la convention fixée à l'article 1.2 de la présente convention :
 - à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF en observant systématiquement :
 - des démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant urbanisme innovant, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;

- des techniques garantissant une qualité architecturale, des formes urbaines peu consommatrices de foncier et la maîtrise des énergies.
- à informer l'EPF 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 aux comités de pilotage des différentes études ;
- à valider l'ensemble des procédures opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet (révision des documents de planification, bilans financiers et études de faisabilité...).

Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle

5.1 Modalités d'acquisitions foncières

L'EPF d'Occitanie, 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 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 informe 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 collectivité concernée sera demandé par l'EPF préalablement à toute acquisition amiable.

Acquisition par la procédure d'expropriation

Si la commune 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 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 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 commune ou de l'EPCI, 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'acquiescer.

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 de Monferran Savès s'engage d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder à l'acquisition au moment de la cession.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune, celle-ci se réalise d'une part, sur la base d'un cahier des charges approuvé par la commune 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 de Monferran-Savès 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 assujéti 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'Etat et ses établissements publics.

Article 6 – Modalités de pilotage de la convention

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 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, dès signature de la présente convention, s'engage 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, documents d'urbanisme...).

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

La commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support de communication 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 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 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 s'engage 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 collectivité s'engage à prévoir, en temps utile, les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittés par l'EPF.

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 l'année 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

Périmètre à dessiner par l'EPF.

Parcelles concernées : parcelle unique, références : AA 29



ANNEXE 2

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

ARTICLE 1 : MISE A 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 A 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 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, etc.... 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 quittance, donne congé, expulse les occupants. Elle est habilitée à tenter 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.

ARTICLE 4 : DEPENSES

- A la charge de l'établissement public foncier

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

- A la charge de la commune

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).

Renforcement du réseau d'adduction d'eau potable en vue du futur terrain de sports

Délibération n°2018-005 approuvant l'alimentation en eau des parcelles B224 et B825

Vote : OUI à l'unanimité (12 voix)

Monsieur Sébastien Peyres rappelle la position du conseil municipal d'octobre 2013, à savoir qu'il y'a un intérêt local pour la commune à faire poser une nouvelle canalisation pour l'alimentation en eau potable des Ahitaous. Il propose de faire réaliser ces travaux lors du démarrage des travaux du futur terrain de sports.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, s'engage à financer la création d'une canalisation d'eau jusqu'en limite de parcelle lors du lancement des travaux du nouveau terrain de sports.

Changement de l'éclairage public pour une solution LED

PAS DE DÉLIBÉRATION. POINT NON ABORDÉ.

La question est reportée au prochain conseil municipal.

INFO : Contrôles des points d'eau de défense contre l'incendie

PAS DE DÉLIBÉRATION.

Madame le maire explique que la préfecture a informé les maires, en novembre dernier, qu'ils devaient désormais assurer le contrôle et l'entretien de leurs points d'eau (poteaux incendie et réserves artificielles), à la place des casernes de pompiers (loi de 2011). Elle ajoute que des discussions sont en cours avec la communauté de communes pour procéder à un achat groupé d'une prestation de contrôle des points d'eau.

INFO : Étude chaudière bois et réseau de chaleur

PAS DE DÉLIBÉRATION.

Madame le maire explique que plusieurs bureaux d'étude ont répondu à la consultation organisée par la mairie pour la réalisation d'une étude de faisabilité d'une chaudière bois aux Thuyas et d'un réseau de chaleur Thuyas – mairie / école – Maisons Dessum. Les études seraient financées jusqu'à 70 % par la région Occitanie et l'ADEME ;

Elle ajoute que le bureau d'étude sera choisi fin février en concertation avec Les Thuyas, la mission ingénierie du conseil départemental du Gers et l'association des communes forestières d'Occitanie qui accompagnent la mairie sur ce dossier.

INFO : Travaux d'aménagement de la ruelle

PAS DE DÉLIBÉRATION.

Madame le maire annonce que la consultation publique des entreprises de travaux est en cours. Une option (moins-value) de récupération de la terre issue du city-stade a été demandée.

INFO : Concertation sur le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET)

PAS DE DÉLIBÉRATION. POINT NON ABORDÉ.

Le sujet est reporté au prochain conseil municipal.

INFO : Plan Climat Air Énergie Territorial des Portes de Gascogne

PAS DE DÉLIBÉRATION. POINT NON ABORDÉ.

Madame le maire explique que la communauté de communes doit élaborer un plan climat – air – énergie territorial (PCAET). Ce plan vise à planifier des actions contre le changement climatique, réduire les dépenses des collectivités et des ménages, créer des emplois (rénovation thermique...) et à améliorer la qualité de vie. L'élaboration se déroulera en trois phases (diagnostic, stratégie et plans d'actions). La restitution du diagnostic est prévue courant mars. Madame le maire présentera ensuite l'avancement du projet.

Divers

Le conseil municipal demande qu'un conteneur de tri (poubelle jaune) soit ajouté route du Moulin d'Ayguebere.

Les prochains conseils municipaux auront lieu les mercredis 14 et 28 mars 2018 à 20h30.

La séance est levée à 23h10.

Fait et délibéré le 31 janvier 2018. Prise de notes et rédaction numérique simultanées qui empêchent les conseillers municipaux présents de signer le PV.

Le secrétaire de séance,
Sébastien PEYRES

Le maire,
Josianne DELTEIL