



**Avenant n° 1 à la Convention établie entre le Préfet de Région,
L'Établissement Public Foncier d'Occitanie
et la commune de Céret
en application de l'article L.3211-7
du code général de la propriété des personnes publiques
en date du 19 décembre 2016**

Entre

L'Etat, représenté par monsieur Étienne GUYOT, Préfet de la région Occitanie ;

Dénommé ci-après " l'Etat ",

D'une part,

Et

La commune de Céret, représentée par monsieur Michel COSTE, maire dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du xx xxxx xxxx ;

Dénommé ci-après " la commune ",

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPF d'Occitanie), établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bât. 19 à Montpellier (34000), représenté par son directeur général, Madame Sophie LAFENÊTRE, agissant en vertu de l'article 12 du décret n° 2008-670 modifié et de la convention d'anticipation foncière signée le 5 janvier 2016, approuvée respectivement par délibération du Bureau de l'EPF Occitanie et le préfet de Région les 2 décembre 2014 et 26 janvier 2016 ;

Dénommé ci-après " l'acquéreur "

D'autre part,

Préambule

Par courrier en date du 8 avril 2013, Monsieur le Préfet des Pyrénées Orientales a informé la commune de Céret que les parcelles de l'ancienne gare appartenant à RFF (aujourd'hui dénommé SNCF Réseau), étaient susceptibles de s'inscrire dans la démarche de mobilisation des terrains publics en vue de produire du logement et, en particuliers, des logements sociaux.

Suite à cette information, la commune de Céret a saisi l'EPF LR, devenu l'EPF d'Occitanie, afin de procéder à l'acquisition foncière des tènements concernés et, pour se faire, une convention d'anticipation foncière a été signée entre l'EPF LR et la commune de Céret le 5 janvier 2016 et approuvée, par le préfet de région, le 26 janvier 2016.

Dans le cadre de ladite convention, l'EPF d'Occitanie s'est donc porté acquéreur des parcelles situées secteur "ancienne gare" sur la commune de Céret, parmi lesquelles figurent les parcelles cadastrées section BO 156 et BN 250 propriété de SNCF-réseau, en vue de la réalisation ultérieure d'une opération d'aménagement comprenant la création de logements, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux et d'un EHPAD.

La cession de ces parcelles à l'EPF d'Occitanie a bénéficié des dispositions de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, codifiée aux articles L.3211-7 et R.3211-17-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qui a renforcé la possibilité, pour l'Etat et ses établissements publics, de mettre à disposition les immeubles bâtis et non bâtis leur appartenant, en vue de leur cession à un prix inférieur à leur valeur vénale, lorsque ceux-ci sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements, dont une partie au moins est réalisée en logement social.

En contrepartie de la décote consentie, le programme de construction que l'Acquéreur s'est obligé à réaliser sur les tènements cédés, devait consacrer au moins 75 % de la surface de plancher du projet au logement et comporter des logements sociaux.

Afin de garantir la réalisation d'une opération répondant à ces obligations, la cession des parcelles précitées doit s'accompagner, conformément aux dispositions de l'article L.3211-7 V du CG3P, d'une convention conclue entre le représentant de l'Etat et l'acquéreur afin de déterminer le programme de logements à réaliser sur lesdits bien.

En l'espèce, l'EPF d'Occitanie n'assurant qu'à titre temporaire le portage foncier des dites parcelles et ne pouvant, au titre de son décret de création n° 2008-670 du 2 juillet 2008, réaliser les travaux de construction et d'aménagement ayant justifié l'octroi de la décote, la commune de Céret est intervenue à la convention pour souscrire aux obligations précitées et qui suivent afin de garantir la réalisation du dit projet d'aménagement.

Par courrier du 2 décembre 2021, la commune de Céret a informé le Préfet de Région de sa volonté de proroger la présente convention. Cette sollicitation a été confirmée par courrier du 28 avril 2022. La commune, par la même correspondance, a explicité la redéfinition du programme de construction.

1. Objet de l'avenant

En application de l'article L.3211-7 V du CG3P, le présent avenant a pour objet de fixer les conditions d'utilisation de l'ensemble immobilier ci-après désigné et de déterminer le contenu du programme de logements à réaliser sur ledit ensemble. Ainsi, les travaux seront initiés en 2024.

2. Désignation du terrain

La présente convention porte sur les parcelles ci-après référencées situées avenue de la gare, sur la commune de Céret (66 400) :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BO	182 et 183	Avenue de la gare	21 365 m ²
BN	313	Avenue de la gare	5 265 m ²
Surface totale			26 630 m ²

Etant ici précisé qu'en cas de discordance entre la désignation des terrains stipulée dans la présente convention et celle stipulée dans l'acte d'aliénation, la désignation figurant dans l'acte d'aliénation prévaudra.

3. Conditions d'utilisation du terrain objet de l'aliénation – éléments de programmation

La commune a la volonté de créer un quartier à vocation sociale permettant de mieux répondre aux réels besoins du territoire. Elle s'engage à respecter les engagements convenus dans la convention conclue avec l'Etat et l'EPF d'Occitanie, sur la base d'un nouveau programme de logements comprenant 25 % de logements sociaux dont :

- Des logements autres que des logements sociaux pour 8 700 m² de surface de plancher (logement en accession) représentant environ 114 logements ;
- 38 logements locatifs sociaux dont :
 - 6 T2
 - 21 T3
 - 11 T4
 - Dont 5 % soit 2 de ces logements seront des PLAI adaptés

Pour ce faire, l'EPF d'Occitanie s'oblige à revendre les biens précités en transférant, par acte authentique, les obligations découlant des présentes dans un délai permettant de réaliser le programme attendu dans le délai de 3 ans complémentaire par rapport à la convention initiale. Le délai de cession est reporté au 31 décembre 2024.

Cette revente pourra s'opérer au profit d'un bailleur social, d'un aménageur ou tout autre opérateur dûment désigné par la commune de Céret. A défaut d'une telle désignation, la

Avenant n° 1 à la Convention article L.3211-7 CGPPP

commune s'engage à procéder à l'acquisition de ces biens et à reporter, en cas de revente des dites parcelles, les obligations fixées par les présentes sur le nouvel acquéreur.

4. Prix de cession, décote et valeur vénale du terrain cédé

En application du décret n° 2013-936 du 18 octobre 2013, lorsque la cession foncière est consentie par SNCF-réseau, la décote pouvant être accordée à l'acquéreur est plafonnée à 30 % de la valeur vénale des biens cédés.

Ainsi, la valeur vénale des parcelles précitées, établies à 732 340 € initialement est, après application par SNCF-réseau d'une décote de 132 000 €, fixée à 600 000 €, soit une décote d'environ 18,10 %.

5. Le suivi de la cession et le contrôle de la réalisation du programme de construction

Conformément aux articles L.3211-7, VI et R.3211-17-4 du CG3P, l'acquéreur s'oblige à rendre compte annuellement de l'état d'avancement du programme de construction auprès du Préfet de région Occitanie et du Préfet du département des Pyrénées-Orientales jusqu'au jour de la livraison effective du programme de logements ou celui de la résiliation de la convention.

Pour permettre la mise en œuvre du suivi de l'exécution de la présente convention, l'acquéreur, et/ou toute personne qui s'y substituerait, à savoir la commune de Céret ou l'opérateur, l'aménageur ou le bailleur social habilité à réaliser l'opération, s'oblige :

- a) à transmettre au Préfet de la région Occitanie, les documents suivants dans les quinze (15) jours ouvrés de leur obtention :
 - les autorisations d'urbanisme (arrêté de permis de démolir, arrêté de permis de construire, déclaration des travaux, leurs modificatifs éventuels et leur dossier complet de demande, etc. ...) et leurs constats d'affichage sur l'Immeuble,
 - la déclaration d'ouverture de chantier,
 - la déclaration d'achèvement des travaux et de conformité,
 - l'attestation de non-opposition à la conformité,
 - les procès-verbaux de réception des biens construits,
 - les arrêtés d'attribution de subventions et de financement des logements sociaux,
 - en cas de vente par l'Acquéreur dans le délai de cinq (5) ans à compter de l'acte d'aliénation, copie des actes de cession successifs de l'Immeuble (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels etc..., et leur avant-contrat), comportant l'identité des acquéreurs ou ayants-cause successifs de reprendre les engagements souscrits par l'Acquéreur dans la présente convention et dans l'acte d'aliénation ;
- b) à donner l'accès au chantier au représentant de l'Etat ou à toute personne qu'il aura mandaté, après que celui-ci en ait adressé la demande trois (3) jours ouvrés au préalable, afin de procéder, en sa présence, à la visite du chantier. L'Etat pourra se faire

accompagner par toute(s) personne(s) de son choix à ces visites (homme de l'art, techniciens, experts, etc...). Ces visites étant destinées à assurer l'information de l'Etat sur le déroulement de la réalisation du programme de logements.

6. Droits de réservation des logements sociaux dans le programme de logements

L'Etat disposera du contingent de droit des logements sociaux construits au profit des agents et personnels de l'Etat, ce qui est accepté par l'Acquéreur.

7. Sanctions applicables en cas de non-respect des engagements relatifs à la construction de logements

En application des dispositions de l'article L.3211-7 du CG3P, le bénéfice du dispositif de la décote est conditionné par la réalisation du programme de logements susmentionné dans un délai de cinq (5) ans courant à partir de la date de signature de l'acte d'aliénation.

En cas de non réalisation de ce programme de logements, de réalisation partielle ou dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix de cession, les sanctions prévues à l'acte d'aliénation s'appliqueront ; étant précisé que les dites sanctions peuvent consister soit en la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur et le versement du montant des indemnités contractuelles applicables, soit en un versement du montant d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote consentie.

Ces sanctions seront prononcées à l'issue d'une procédure contradictoire menée par le Préfet de la région Occitanie, assisté du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Cependant, comme précisé supra, l'action de l'EPF d'Occitanie étant limitée au portage foncier, les caractéristiques du programme à réaliser et les sanctions précitées, seront reportées par l'EPF d'Occitanie sur le nouvel acquéreur dans l'acte de cession des parcelles objet des présentes.

En conséquence, l'EPF d'Occitanie ne pourra se voir appliquer les sanctions sus définies qu'en cas d'omission ou de défaillance de sa part en matière de transfert des engagements précités, lors de la cession des parcelles à un opérateur, aménageur, ou bailleur social dument désigné par la commune.

Lesdites sanctions seront en revanche intégralement assumées par la commune de Céret si celle-ci ne désigne pas d'opérateur, d'aménageur, ou bailleur social dans des délais permettant la réalisation de l'opération dans le délai repris à l'article 3 du présent avenant.

A Montpellier, le

L'acquéreur

L'Etat

La commune

Récapitulatif des annexes :

- *Annexe n° 1 Pouvoirs du représentant de l'acquéreur*
- *Annexe n° 2 Pouvoirs du représentant de la commune*

Envoyé en préfecture le 21/11/2022

Reçu en préfecture le 21/11/2022

Affiché le



ID : 066-216600494-20221116-ANNEXE1342022-AU