AVENANT N° 3
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE

« Centre-ville et abords »

N° 0186GA2015

Approuvé par le préfet de région le……

PROJET

Entre
La commune de Poulx, représentée par monsieur Patrice Quittard, maire, dûment habilité à signer l'avenant n°3 à la convention par une délibération du conseil municipal en date du ……..,

Dénommée ci-après « la commune »,

La communauté d'agglomération de Nîmes Métropole représentée par monsieur Franck Proust, président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du …….

Dénommée ci-après " Nîmes Métropole "

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, et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ….. en date du XXXXX 2023… , approuvée le ……. par le préfet de la région Occitanie,

Dénommé ci-après "EPF d'Occitanie",

D'autre part,

PROJET

Rappel :

- Objet de la convention : Mission d'acquisitions foncières sur le secteur « centre-ville et abords » en vue de la réalisation d'opération d'aménagement ou d'opérations de logements comprenant 100% de logements locatifs sociaux. Dans la mesure où le déséquilibre financier de l'opération empêcherait la réalisation de 100% de logements locatifs sociaux, le taux de logements locatifs sociaux ne pourrait pas être inférieur à 50%.

- Date de signature : 10 juillet 2015

- Date d'approbation par le préfet de région : 23 juillet 2015

- Durée : 6 ans (portée à 8 ans suite à l'avenant n°2)

- Engagement financier : 2 000 000 €

- Avenant n°1, approuvé le 31 octobre 2017 : Modification de l'article 5.2.2 de la convention permettant de préciser les modalités d'acquisition par délégation du droit de préemption.
  A la signature de la convention initiale, la commune de Poulx étant carencée, le droit de préemption était exercé par le préfet et par délégation l'EPF d'Occitanie. En 2017, la commune recouvrait sa compétence pour l'exercice du droit de préemption, il était donc nécessaire d'apporter des précisions sur les acquisitions par délégation.

- Avenant n°2, approuvé le 31 janvier 2019 : Modification de la durée, la convention initiale est conclue pour une durée de 8 ans. Elargissement du périmètre d'intervention.

PREAMBULE

La convention opérationnelle « centre-ville et abords » a été signée en 2015 parallèlement à la convention dite « arrêté de carence » dans une optique de veille foncière active sur un périmètre élargi.

Un premier avenant a été approuvé le 31 octobre 2017 afin de modifier les modalités d'acquisition suite à l'abrogation du constat de carence en 2017.

Un second avenant approuvé le 31 janvier 2019 prolonge la durée de la convention de deux années supplémentaires et élargit le périmètre d'intervention sur la partie nord de la commune.

La commune a sollicité l'EPF, en 2019, pour préempter un tènement, jouxtant des terrains communaux et envisager l'implantation d'une opération de logements locatifs sociaux.
C'est dans ce cadre que l'EPF a acquis la parcelle cadastrée section AR n° 195, en nature de terre, d'une superficie totale de 3 781 m² au nord de la commune.

En 2020, Nîmes Métropole et l'opérateur Promologis ont présenté un premier projet d'aménagement sur l'ensemble de ce secteur, réalisé de nombreuses modifications et adaptations, mais la commune n'a pas donné suite, le projet ne répondant pas à ses attentes.

En octobre 2021, l'élaboration du Porter à connaissance (PAC) sur le risque feu de forêt a augmenté les contraintes de constructibilité sur ce site, classé en aléa très fort, mais avec une urbanisation possible sous certaines conditions.

Par courrier en date du 15 décembre 2022, l'EPF d'Occitanie a sollicité la commune de Poulx sur le devenir du bien acquis en 2019.

La convention arrivant à échéance le 23 juillet 2023 et conformément aux articles 5.3 et 5.5 de ladite convention, la commune est tenue de procéder au rachat des biens acquis par l'EPF d'Occitanie au prix de revient actualisé.

Aussi, afin de respecter ses engagements contractuels en matière de rachat, par courrier en date du 14 février 2023, la commune de Poulx a sollicité l'EPF d'Occitanie afin de procéder directement au rachat la parcelle AR 195 en 2023 en demandant la mise en place d'un paiement échelonné, compte tenu de sa situation financière délicate.

En effet, la commune de Poulx est un territoire semi-rural en retrait des grandes voies de communication. Son territoire ne comporte aucune zone d'activité commerciale, artisanale ou industrielle. Ses ressources financières proviennent essentiellement de la fiscalité directe et des dotations étatiques.

Tous ces éléments fragilisent la situation financière de la commune dans un contexte d'inflation du coût de l'énergie et de travaux de voiries programmés.

Compte tenu de ce qui précède, il est nécessaire d'introduire la possibilité d'un paiement échelonné.

Pour ces motifs, l'article 5.5 « Cession des biens acquis » de la convention désignée ci-dessus doit être modifié et complété suivant les conditions fixées aux articles suivant :

PROJET

ARTICLE 1

Le 4° alinéa du paragraphe « Conditions générales de cession » de l'article 5.5 « Cession des biens acquis » initialement rédigé comme suit :

« Les biens acquis par l'EPF LR ont vocation à être cédés. La commune de Poulx s'engage d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF LR dans le cadre de la présente convention et d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens au moment de la cession ».

est **supprimé et remplacé** par :

« La commune de Poulx s'engage à procéder au rachat des biens acquis par l'EPF d'Occitanie dans les délais de portage définit à l'article 1.2 de la présente convention, modifiée par avenant n°2, sous réserve des dispositions légales et règlementaires s'appliquant à la cession des biens acquis par préemption ou par voie d'expropriation. »

ARTICLE 2

Le paragraphe « Conditions générales de cession » de l'article 5.5 « Cession des biens acquis » est complété par :

- ***En cas de paiement échelonné***

Le prix de cession de l'ensemble des parcelles acquises par l'EPF d'Occitanie, correspondant à un montant prévisionnel de **435.618,95 € TTC** (prix de revient estimé au 31 décembre 2023), fera l'objet d'un paiement échelonné selon les modalités suivantes :

- 1ère échéance : en 2023 (à la signature de l'acte), paiement d'un minimum de 145 618,95 €,
- 2ème échéance : en juillet 2024 paiement d'un minimum de 145 000 € ;
- 3ème échéance : en juillet 2025 paiement du solde.

ARTICLE 3

Toutes les autres dispositions de la convention demeurent inchangées et applicables dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de contestation.

Fait à
Le
En trois exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale	La commune de Poulx Le maire	Nîmes Métropole Le président
Sophie Lafenêtre	Patrice Quittard	Franck Proust

PROJET