



**Avenant n° 1 à la convention opérationnelle
Commune de Cahors
« Plaine du Pal »**

N° de la convention : 0340LT2017 signée le 12 décembre 2017

Signé le

Approuvé par le préfet de région le.....

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 0340LT2017

Entre

La commune de Cahors représentée par Monsieur Jean-Marc Vayssouze-Faure, maire, dûment habilitée à signer le présent avenant par une délibération du conseil municipal en date du

Dénommée ci-après « la commune de Cahors » ou « la commune »,

La communauté d'agglomération du Grand Cahors représentée par Monsieur Jean-Marc Vayssouze-Faure, président, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du conseil communautaire en date du.....

Dénommée ci-après « Le grand Cahors »,

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 n°.../... du Bureau en date du 03 octobre 2019 approuvée le par le préfet de Région,

Dénommé ci-après « EPF d'Occitanie »,

D'autre part,

Préambule

Depuis 2013, la ville de Cahors et le Grand Cahors se sont engagés dans un grand projet de réaménagement du quartier de La Plaine du Pal situé à l'Est du Lot, aux abords du pont historique dit Valentré. La proximité avec le cœur de ville et de la gare et la présence du pont et des remparts sont des atouts forts qui ont fait de ce quartier un des lieux principaux du développement futur de la ville. Déjà, une promenade piétonne, un hôtel et une auberge de jeunesse ont été inaugurés. D'autres chantiers sont engagés comme notamment la construction de logements dont des logements familiaux.

C'est dans ce cadre la commune de Cahors, la communauté d'agglomération du grand Cahors et l'EPF ont signé une convention opérationnelle en date du 12/12/2017 permettant à l'EPF de procéder aux acquisitions à l'intérieur du périmètre de la « Plaine du Pal » en vue d'y réaliser une opération de renouvellement urbain.

Depuis cette signature, l'EPF a acquis en mars 2019 un ensemble immobilier où se trouvait un ancien local Emmaüs.

Aujourd'hui, un nouveau secteur stratégique a été mis en avant au sud du pont Valentré et du périmètre initial de convention. Ce secteur est composé de biens privés (notamment des maisons d'habitation) et de parcelles appartenant déjà à la collectivité.

Compte tenu de la mutation de quartier de la Plaine du Pal et l'évolution du projet de la collectivité depuis la signature de la convention opérationnelle, il est nécessaire d'étendre le périmètre d'intervention de l'EPF à ce nouveau secteur, dans une perspective d'intervention globale au sein du quartier de la Plaine du Pal.

Pour ces motifs, l'article 2 « Périmètre d'intervention » de la convention désignée ci-dessus est modifié suivant les conditions fixées aux articles suivants, conformément à :

- la délibération du conseil municipal en date du
- la délibération du conseil communautaire en date du
- la délibération du bureau de l'EPF d'Occitanie en date du 26 novembre 2019.

En outre, cet avenant introduit deux nouvelles dispositions issues du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF pour la période 2019/2023. Ces dispositions permettent d'une part, d'augmenter la date de la première actualisation au 1^{er} janvier de la quatrième année qui suit la date de paiement des dépenses par l'EPF, et non plus au 1^{er} janvier de la deuxième année comme spécifié au sein de la convention initiale ; d'autre part, d'introduire une clause concernant le cofinancement possible d'études pré-opérationnelles par l'EPF.

ARTICLE 1

Le périmètre d'intervention mentionné à l'article 2 et figurant en annexe 1 de la convention susvisée est modifié et remplacé par le périmètre d'intervention joint à l'annexe 1 du présent avenant.

ARTICLE 2

Le deuxième alinéa de l'article 5.5 « DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSION », initialement rédigé comme suit :

« Le montant des dépenses exposées ci-dessus décomptées par année – la première actualisation étant appliquée le 1er janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPF d'Occitanie – 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). »

est supprimé et remplacé par :

« Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

Lorsqu'il y a actualisation, le prix de revient est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

La première actualisation est appliquée le 1er janvier de la quatrième année qui suit la date du paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.

Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations appliquées selon des dispositifs en vigueur. »

ARTICLE 3

Un article 12 « Cofinancement des études pré-opérationnelles par l'EPF » est inséré dans la convention susvisée, et rédigé comme suit :

« ARTICLE 12 – COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES PAR L'EPF

L'EPF peut, par décision de la directrice générale et dans la limite des crédits alloués par le conseil d'administration pour chaque exercice, contribuer au financement d'études de faisabilité ou autres études pré opérationnelles en lien avec le projet objet de la présente convention.

La contribution de l'EPF ne pourra excéder un plafond correspondant à 50 % du montant de l'étude tel qu'arrêté lors de la notification du marché par la collectivité.

La part de financement assurée par l'EPF ne pourra être revalorisée en cas d'avenant en plus-value au marché sauf si le recours à l'avenant résulte d'une demande expresse de la directrice générale de l'EPF présentée à la commune.

En contrepartie dudit cofinancement, la collectivité bénéficiaire s'engage à :

En amont de la notification du marché cofinancé

- associer l'EPF à la rédaction du cahier des charges (ou de tout document en tenant lieu) ;
- associer l'EPF à l'analyse des candidatures et des offres et inviter, avec voix consultative, un de ses représentants aux commissions d'appel d'offres ou toutes autres commissions ad hoc ;

Après notification du marché cofinancé

- adresser à l'EPF une copie du marché notifié ;
- inviter un représentant de l'EPF aux comités techniques et de pilotage de l'étude ;
- adresser à l'EPF une copie des rapports d'études au maximum 5 jours ouvrés à compter de leur réception et à l'associer à la validation des livrables découlant du marché (rapports d'étapes et rapport final) ;
- informer l'EPF de toutes difficultés liées à l'exécution du marché (retard de production d'études, mise en demeure, résiliation...) ;

Après service fait dûment constaté par la commune, et sur présentation de la facture ou des factures acquittées par celle-ci, l'EPF procédera à un virement administratif au profit de la commune à hauteur du pourcentage de cofinancement accordé, dans un délai global de 30 jours maximum.

Les dépenses relatives au cofinancement des études ne sont pas comptabilisées dans le calcul du prix revient par l'EPF.

Cependant, dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que la commune ne respecte pas les engagements définis par la présente, l'EPF se réserve la possibilité de réclamer- après mise en demeure restée infructueuse- le remboursement des sommes qu'il aura versées à la commune dans un délai de 6 mois à compter de la date de ladite mise en demeure. »

ARTICLE 4

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 Montpellier
Le

En trois exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie	Le Grand Cahors	La commune de Cahors
La directrice générale,	Le président,	Le maire,
Sophie Lafenêtre	Jean-Marc VAYSSOUZE- FAURE	Jean-Marc VAYSSOUZE- FAURE

Annexe 1 – Périmètre d'intervention secteur « Plaine du Pal »

