



Commune de Labastide-Beauvoir

Convention de réserve foncière

Il est convenu entre :

La commune de Labastide-Beauvoir représentée par son maire Guy Cayrou, dûment habilité à signer les présentes par délibération du conseil municipal du lundi 19 février 2007, enregistrée en préfecture le 23 février 2007, ci-après dénommée la commune,

d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération du Sicoval représentée par son président, F-R VALETTE, dûment habilité à signer les présentes par délibération n° 2007-093 du conseil de communauté du 2 avril 2007, enregistrée en préfecture le 16 avril 2007, ci-après dénommée le Sicoval,

d'autre part,

Ce qui suit :

Article 1 : Contexte

La Sicoval a approuvé la mise en œuvre d'un programme communautaire de développement durable (PCDD) en décembre 2003.

L'action 2.1.1. dispose que le Sicoval conçoive et mette en œuvre un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été approuvé le 19 décembre 2003 par le Sicoval.

Ce PLH propose dans sa première orientation la constitution de réserves foncières à vocation d'habitat. Cette orientation est conforme à l'action 1.1.5. du PCDD dont l'objectif est de favoriser « l'intervention foncière par l'acquisition de terrains pour préserver des opportunités d'actions de construction » et pour développer un urbanisme de qualité.

La constitution de réserves foncières est donc au centre des dispositifs préparés pour mettre en œuvre une politique d'aménagement au service de l'habitat et du PLH.

Article 2 : Objet

La commune sollicite du Sicoval, qui l'accepte, l'acquisition de l'ensemble foncier désigné ci-après :

- Désignation : 85 000 m² environ (sous réserve du document d'arpentage)
 ZD 94 (en partie)
 Zonage POS : IINA cos 0 (8 900 m²) ; NC (76 100 m²)
- Propriétaire : MM. Cazal-Gamelsy Jean et Robert.....

- Prix principal : 850 000 €
- Frais annexes : frais notariés –

Article 3 : Modalités de portage foncier

Le Sicoval assumera l'ensemble des frais de l'acquisition (prix principal + frais de notaire) ainsi que tous les frais d'entretien, d'assurance et de taxe auxquels le propriétaire est usuellement exposé.

Le Sicoval percevra tous les revenus que pourrait produire l'ensemble foncier au titre de locations, fermages ou autres produits.

Le portage foncier fera l'objet d'un suivi comptable d'opération, individualisé et annuel, que les services du Sicoval établiront à la fin de chaque exercice budgétaire. La commune sera informée de ce bilan annuel de portage.

Article 4 : Engagement de projet

Les parties s'engagent à mettre en œuvre un projet d'aménagement qui permette la réalisation d'un projet d'habitat conforme aux objectifs du PLH et du PCDD :

Destination de l'opération : Une étude complète du projet d'urbanisation précisera le nombre de logements nécessaire à l'équilibre financier de l'opération. La programmation comportera un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Si cela s'avère nécessaire, une modification ou une révision du document d'urbanisme sera engagée afin que le projet d'aménagement réponde aux objectifs du PLH.

Délai de mise en œuvre du projet : une première tranche de l'opération (2,5 ha) sera réalisée à court terme (2008-2009). Le reste de l'aménagement est tributaire des travaux d'assainissement réalisés par le Sicoval. L'extension de la station d'épuration est prévue dans le schéma d'assainissement à horizon 2009-2010. Le poste de refoulement et les travaux de réseaux nécessaires ne sont pas prévus, à ce jour, dans un calendrier.

Le projet d'aménagement intégrera dans son cahier des charges les cibles sociales et environnementales identifiées par le comité de pilotage associant la commune et le Sicoval dans le cadre de la mise en œuvre de la Charte Qualité Habitat. Il sera conforme au cahier de recommandations conçu par le Sicoval et le Conseil d'Architecture et de l'environnement. L'ensemble devant aboutir à un équilibre financier de l'opération.

Article 5 : Peuplement de l'habitat

La commune sera bénéficiaire du contingent de logements publics locatifs et participera à ce titre à la commission d'attribution de l'organisme bailleur intervenant.

La commune sera décisionnaire sur le choix des acquéreurs des logements ou des terrains à bâtir pour ce qui concerne la construction libre en accession à la propriété.

S'agissant d'accords avec des promoteurs, le Sicoval veillera à ce que chacune des opérations immobilières promues établissent au moins 51% de propriétaires résidents afin d'éviter l'avènement de difficultés de gestion de co-propriétés majoritairement dédiées à des investisseurs non résidents.

Article 6 : Restitution des ouvrages

La commune, demeurant récipiendaire des taxes de foncier bâti et d'habitation, à vocation à reprendre l'opération après parfait achèvement.

L'ensemble des domaines publics de voiries, d'espaces verts, de servitudes techniques sera remis à la commune après procès-verbal de réception des ouvrages, contradictoirement établi entre les services de la commune et du Sicoval.

La commune en assurera alors l'entretien sans qu'il lui soit possible de requérir le Sicoval sur cette charge, sauf pour les domaines relevant de sa compétence.

Le Sicoval remettra l'ensemble des assiettes foncières et des ouvrages à la commune gracieusement sans qu'il lui soit possible de requérir la commune sur quelque contrepartie que ce soit.

Article 7 : Gestion budgétaire et comptable de l'opération

Le Sicoval, dès l'année suivant l'acquisition des premiers terrains, établira annuellement un bilan d'opération en même temps que le compte administratif du budget aménagement de terrains.

Le bilan d'opération rapportera l'ensemble des coûts passés et prévisionnels ainsi que l'ensemble des recettes réalisées ou attendues et établira ainsi le résultat attendu de ladite opération.

Réactualisé, le bilan d'opération sera porté à la connaissance de la commission des Finances du Sicoval et de la commune une fois par an.

Les frais financiers de portage des acquisitions y seront entièrement retranscrits en dépenses.

Article 8 : Clôture d'une opération d'aménagement

Une opération d'aménagement peut être déclarée clôturée le 31 décembre de l'année retraçant les dernières opérations techniques, administratives et comptables.

La commune sera saisie pour approuver le bilan technique, administratif et comptable de l'opération. Le bilan de clôture sera approuvé par les organes délibérants du Sicoval et de la commune.

Les excédents ou déficits d'opérations après clôture des opérations seront de la seule responsabilité du Sicoval.

Si l'opération devait dégager un excédent, il serait affecté prioritairement à une opération de logement social, en premier lieu sur la même commune, en deuxième lieu sur une autre commune laissée au choix du Conseil de Communauté.

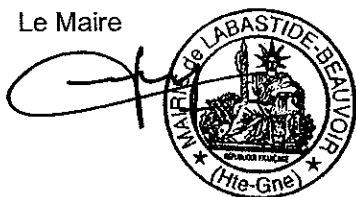
Si aucun projet n'a pu être réalisé, le Sicoval est autorisé à procéder à la cession de l'ensemble foncier :

- après une période de cinq ans pour les terrains classés en zone urbanisable (zones U, NA ou AU)
- après une période de dix ans sur des fonciers destinés à l'urbanisation future et classés en zone agricole ou naturelle dans les documents d'urbanisme

La commune est alors prioritaire pour s'en porter acquéreur au prix établi par le dernier bilan du stockage foncier.

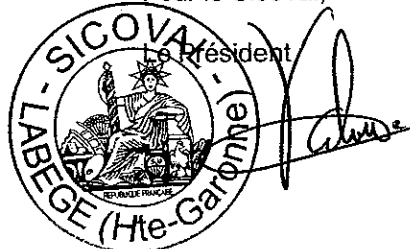
Pour la commune,

Le Maire



Pour le Sicoval,

Le Président





Commune de Labastide-Beauvoir

Projet de Convention type de réserve foncière

Il est convenu entre :

La commune de Labastide-Beauvoir représentée par son maire Guy Cayrou, dûment habilité à signer les présentes par délibération du conseil municipal du lundi 19 février 2007, enregistrée en préfecture le 23 février 2007, ci-après dénommée la commune,

d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération du Sicoval représentée par son président, F-R VALETTE, dûment habilité à signer les présentes par délibération..... du conseil de communauté du....., enregistrée en préfecture le, ci-après dénommée le Sicoval,

d'autre part,

Ce qui suit :

Article 1 : Contexte

La Sicoval a approuvé la mise en œuvre d'un programme communautaire de développement durable (PCDD) en décembre 2003.

L'action 2.1.1. dispose que le Sicoval conçoive et mette en œuvre un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été approuvé le 19 décembre 2003 par le Sicoval.

Ce PLH propose dans sa première orientation la constitution de réserves foncières à vocation d'habitat. Cette orientation est conforme à l'action 1.1.5. du PCDD dont l'objectif est de favoriser « l'intervention foncière par l'acquisition de terrains pour préserver des opportunités d'actions de construction » et pour développer un urbanisme de qualité.

La constitution de réserves foncières est donc au centre des dispositifs préparés pour mettre en œuvre une politique d'aménagement au service de l'habitat et du PLH.

Article 2 : Objet

La commune sollicite du Sicoval, qui l'accepte, l'acquisition de l'ensemble foncier désigné ci-après :

- Désignation : 85 000 m² environ (sous réserve du document d'arpentage)
ZD 94 (en partie)
Zonage POS : IINA cos 0 (8 900 m²) ; NC (76 100 m²)
- Propriétaire : MM. Cazal-Gamelsy Jean et Robert
- Prix principal : 850 000 €
- Frais annexes : frais notariés –

Article 3 : Modalités de portage foncier

Le Sicoval assumera l'ensemble des frais de l'acquisition (prix principal + frais de notaire) ainsi que tous les frais d'entretien, d'assurance et de taxe auxquels le propriétaire est usuellement exposé.

Le Sicoval percevra tous les revenus que pourrait produire l'ensemble foncier au titre de locations, fermages ou autres produits.

Le portage foncier fera l'objet d'un suivi comptable d'opération, individualisé et annuel, que les services du Sicoval établiront à la fin de chaque exercice budgétaire. La commune sera informée de ce bilan annuel de portage.

Article 4 : Engagement de projet

Les parties s'engagent à mettre en œuvre un projet d'aménagement qui permette la réalisation d'un projet d'habitat conforme aux objectifs du PLH et du PCDD :

Destination de l'opération : Une étude complète du projet d'urbanisation précisera le nombre de logements nécessaire à l'équilibre financier de l'opération. La programmation comportera un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Si cela s'avère nécessaire, une modification ou une révision du document d'urbanisme sera engagée afin que le projet d'aménagement réponde aux objectifs du PLH.

Délai de mise en œuvre du projet : une première tranche de l'opération (2,5 ha) sera réalisée à court terme (2008-2009). Le reste de l'aménagement est tributaire des travaux d'assainissement réalisés par le Sicoval. L'extension de la station d'épuration est prévue dans le schéma d'assainissement à horizon 2009-2010. Le poste de refoulement et les travaux de réseaux nécessaires ne sont pas prévus, à ce jour, dans un calendrier.

Le projet d'aménagement intégrera dans son cahier des charges les cibles sociales et environnementales identifiées par le comité de pilotage associant la commune et le Sicoval dans le cadre de la mise en œuvre de la Charte Qualité Habitat. Il sera conforme au cahier de recommandations conçu par le Sicoval et le Conseil d'Architecture et de l'environnement. L'ensemble devant aboutir à un équilibre financier de l'opération.

Article 5 : Peuplement de l'habitat

La commune sera bénéficiaire du contingent de logements publics locatifs et participera à ce titre à la commission d'attribution de l'organisme bailleur intervenant.

La commune sera décisionnaire sur le choix des acquéreurs des logements ou des terrains à bâtir pour ce qui concerne la construction libre en accession à la propriété.

S'agissant d'accords avec des promoteurs, le Sicoval veillera à ce que chacune des opérations immobilières promues établissent au moins 51% de propriétaires résidents afin d'éviter l'avènement de difficultés de gestion de co-propriétés majoritairement dédiées à des investisseurs non résidents.

Article 6 : Restitution des ouvrages

La commune, demeurant récipiendaire des taxes de foncier bâti et d'habitation, à vocation à reprendre l'opération après parfait achèvement.

L'ensemble des domaines publics de voiries, d'espaces verts, de servitudes techniques sera remis à la commune après procès-verbal de réception des ouvrages, contradictoirement établi entre les services de la commune et du Sicoval.

La commune en assurera alors l'entretien sans qu'il lui soit possible de requérir le Sicoval sur cette charge, sauf pour les domaines relevant de sa compétence.

Le Sicoval remettra l'ensemble des assiettes foncières et des ouvrages à la commune gracieusement sans qu'il lui soit possible de requérir la commune sur quelque contrepartie que ce soit.

Article 7 : Gestion budgétaire et comptable de l'opération

Le Sicoval, dès l'année suivant l'acquisition des premiers terrains, établira annuellement un bilan d'opération en même temps que le compte administratif du budget aménagement de terrains.

Le bilan d'opération rapportera l'ensemble des coûts passés et prévisionnels ainsi que l'ensemble des recettes réalisées ou attendues et établira ainsi le résultat attendu de ladite opération.

Réactualisé, le bilan d'opération sera porté à la connaissance de la commission des Finances du Sicoval et de la commune une fois par an.

Les frais financiers de portage des acquisitions y seront entièrement retranscrits en dépenses.

Article 8 : Clôture d'une opération d'aménagement

Une opération d'aménagement peut être déclarée clôturée le 31 décembre de l'année retraçant les dernières opérations techniques, administratives et comptables.

La commune sera saisie pour approuver le bilan technique, administratif et comptable de l'opération. Le bilan de clôture sera approuvé par les organes délibérants du Sicoval et de la commune.

Les excédents ou déficits d'opérations après clôture des opérations seront de la seule responsabilité du Sicoval.

Si l'opération devait dégager un excédent, il serait affecté prioritairement à une opération de logement social, en premier lieu sur la même commune, en deuxième lieu sur une autre commune laissée au choix du Conseil de Communauté.

Si aucun projet n'a pu être réalisé, le Sicoval est autorisé à procéder à la cession de l'ensemble foncier :
- après une période de cinq ans pour les terrains classés en zone urbanisable (zones U, NA ou AU)
- après une période de dix ans sur des fonciers destinés à l'urbanisation future et classés en zone agricole ou naturelle dans les documents d'urbanisme

La commune est alors prioritaire pour s'en porter acquéreur au prix établi par le dernier bilan du stockage foncier.

Pour la commune,

Le Maire

Pour le Sicoval,

Le Président