



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

# **RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS**

## **SPECIAL N°62**

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
de l'Hérault  
DDTM 34  
Service Habitat et Urbanisme  
Bâtiment Ozone  
181 place Ernest Granier  
CS 60 556  
34 064 Montpellier cedex 02

**ARRETE du 23 mai 2016**

**portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain  
au profit de L'Établissement public foncier Languedoc Roussillon  
sur la commune de Pézenas**

**Le Préfet de l'Hérault  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- Vu** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Monsieur Pierre Pouëssel, préfet de l'Hérault ;
- Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L. 210-1 alinéa 2 ;
- Vu** le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 modifiant le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Languedoc- Roussillon ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2014-10-04367 du 09/10/2014 portant constat de carence et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Pézenas ;
- Vu** la convention opérationnelle signée le 10 septembre 2015 par le préfet du département de l'Hérault, la commune de Pézenas, la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée et l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon définissant les modalités d'intervention de l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon et les engagements réciproques des parties signataires dans la mise en œuvre du droit de préemption sur la commune de Pézenas ;
- Vu** la délibération du 10 décembre 2015 du conseil municipal de la commune de Pézenas portant approbation de la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme ;
- Vu** la délibération du 10 décembre 2015 du conseil municipal de la commune de Pézenas portant institution du droit de préemption urbain ;
- Vu** la délibération du 10 décembre 2015 du conseil municipal de la commune de Pézenas portant institution du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur sauvegardé et les zones UA1, UA2 et UA3 ;

Considérant que la convention opérationnelle confiée à l'EPF LR, sur les secteurs définis en annexe, une mission d'acquisitions foncières en vue de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et projets d'aménagement permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2014/2016 et qu'il convient dans cette perspective de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'EPF LR pour procéder aux acquisitions

nécessaires à la réalisation de dites opérations ;

## ARRETE

**Article 1 :** L'exercice du droit de préemption détenu par le représentant de l'Etat dans le département au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme est délégué à l'établissement public foncier Languedoc Roussillon sur les périmètres de la commune de Pézenas tels que définis dans la convention opérationnelle visée ci-dessus ;

**Article 2 :** L'établissement public foncier Languedoc Roussillon exercera ledit droit dans les conditions fixées par la convention opérationnelle citée ci-dessus et dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et autres textes en vigueur.

**Article 3 :** Le présent arrêté est exécutoire à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du département.

**Article 4 :** Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture de l'Hérault, M le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de l'Hérault sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont ampliation sera adressée aux intéressés.

Fait à Montpellier, le 23 mai 2016

Le Préfet,

signé

Pierre Pouëssel

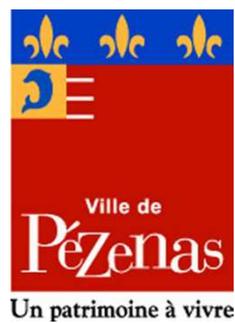
### Délais et voies de recours :

*Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Montpellier 6 rue Pitot 34063 Montpellier Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de l'Hérault. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).*



ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
LANGUEDOC  
ROUSSILLON





## CONVENTION OPERATIONNELLE

*Arrêté de carence*

N° de la convention : 2015H199.

Signée le 10 septembre 2015

Approuvée par le préfet de région le 28 septembre 2015.

## Sommaire

<a href="#"><u>Article 1 – Objet et durée de la convention</u></a> .....	6
<a href="#"><u>1.1 / objet</u></a> .....	6
<a href="#"><u>1.2 / durée</u></a> .....	6
<a href="#"><u>Article 2 – Périmètres d'intervention</u></a> .....	6
<a href="#"><u>Article 3 – Objectifs de production de logements locatifs sociaux</u></a> .....	6
<a href="#"><u>Article 4 – Engagements de l'épflr</u></a> .....	6
<a href="#"><u>4.1 / Engagements opérationnels</u></a> .....	6
<a href="#"><u>4.2 / Engagement financier</u></a> .....	7
<a href="#"><u>4.3 / Recours à l'emprunt</u></a> .....	7
<a href="#"><u>Article 5 – Engagements de l'état et des collectivités concernées</u></a> .....	7
<a href="#"><u>5.1 / Engagement de l'Etat</u></a> .....	7
<a href="#"><u>5.2 / Engagements de la commune de Pézenas et de Hérault Méditerranée</u></a> .....	8
<a href="#"><u>5.2.1 engagements de la commune de Pézenas</u></a> .....	8
<a href="#"><u>5.2.2 engagements de Hérault Méditerranée</u></a> .....	8
<a href="#"><u>Article 6 – Modalités d'intervention opérationnelle</u></a> .....	9
<a href="#"><u>6.1 Conditions d'intervention</u></a> .....	9
<a href="#"><u>6.2 Modalités d'acquisitions foncières</u></a> .....	9
<a href="#"><u>6.2.1 Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPFLR</u></a> .....	9
<a href="#"><u>6.2.2 Acquisition à l'amiable</u></a> .....	10
<a href="#"><u>6.3 Durée de la période d'acquisition et du portage foncier</u></a> .....	10
<a href="#"><u>6.4 Conditions de gestion foncière des biens acquis</u></a> .....	11
<a href="#"><u>6.5 Cession des biens acquis</u></a> .....	11
<a href="#"><u>6.6 Détermination du prix de cession</u></a> .....	12
<a href="#"><u>6.7 Intervention d'un tiers</u></a> .....	13
<a href="#"><u>Article 7 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle</u></a> .....	13
<a href="#"><u>Article 8 – transmission des données numériques</u></a> .....	13
<a href="#"><u>Article 9 – Résiliation de la convention</u></a> .....	14
<a href="#"><u>Article 10 – Contentieux</u></a> .....	14
<a href="#"><u>ANNEXE 1 -Convention cadre signée entre le représentant de l'Etat dans le département et l'EPFLR</u></a> .....	15
<a href="#"><u>ANNEXE 3 - Jouissance et gestion des biens acquis par l'EPFLR</u></a> .....	28

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur Pierre de Bousquet, préfet du département de l'Hérault,

Dénommé ci-après « le représentant de  
l'État dans le département »,

La commune de Pézenas, représentée par Monsieur Alain Vogel Singer, maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2015,

Dénommée ci-après " la commune ",

La communauté d'agglomération Hérault Méditerranée représentée par Monsieur Gilles D'Ettore, président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2015,

Dénommée ci-après " Hérault Méditerranée ",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR), 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 son directeur général, monsieur Thierry Lemoine, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2015/31 en date du 26 février 2015, approuvée le 27 février 2015 par le préfet de la région Languedoc-Roussillon,

Dénommé ci-après "EPF LR",

D'autre part,

## PREAMBULE

En application des dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2011-2013, treize communes, parmi lesquelles la commune de Pézenas partie à la présente, ont fait l'objet d'un constat de carence par arrêtés du préfet du département de l'Hérault en date du 09 octobre 2014.

Il résulte de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme que, pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'Etat peut notamment déléguer ce droit à un établissement public foncier Etat créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme. Les biens alors acquis par exercice du droit de préemption en application de ces dispositions doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Afin de mettre en œuvre ce dispositif, le représentant de l'Etat et l'EPF LR, sur la base d'une convention cadre signée le 18 décembre 2014 ont déterminé les conditions dans lesquelles l'EPF LR serait susceptible d'exercer, sur les communes concernées, le droit de préemption dès lors qu'un arrêté préfectoral le désignerait comme délégataire en application des dispositions de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme 2<sup>ème</sup> alinéa.

Selon les termes de ladite convention cadre, l'intervention de l'EPF LR, notamment en vue de l'exercice du droit de préemption sur les communes concernées, ne peut se faire qu'en présence :

- de la convention cadre précitée dument signée ;
- de conventions opérationnelles à passer soit entre le représentant de l'État dans le département, la commune ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence, le cas échéant l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'équilibre social de l'habitat et l'EPF LR, soit entre le représentant de l'État dans le département, un bailleur social et l'EPF LR ;
- des arrêtés du représentant de l'État dans le département portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF LR sur chacune des communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence pris suite à la signature des conventions opérationnelles visées ci-après et selon le ou les périmètres qu'elles définissent.

Au titre de la période triennale 2011/2013, l'objectif de la commune de Pézenas consistait en la réalisation de 123 logements locatifs sociaux. Or, le bilan de cette période ne fait état de la réalisation que de 11 logements. Au vu de ce taux de réalisation et du taux de logements locatifs sociaux réalisés sur la commune, soit 15,62%, la carence de la commune a été prononcée par arrêté du préfet du département de l'Hérault, notifiée à la commune de Pézenas le 10 octobre 2014 et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département le 10 octobre 2014.

La présente convention opérationnelle quadripartite (Etat, Hérault Méditerranée, Commune de Pézenas et EPF LR) est ainsi établie en vue de :

définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF LR, les obligations et engagements respectifs des parties ;

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 Pézenas, Hérault Méditerranée et le représentant de l'Etat dans le département, confie à l'EPF LR qui l'accepte, une mission d'acquisitions foncières sur les secteurs définis à l'article 2 en vue de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et projets d'aménagement permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour les périodes triennales 2011-2013 et suivantes.

### 1.2 / DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée maximale de **6 ans** à compter de sa date d'approbation par le préfet de région. Cette durée peut être prolongée par voie d'avenant, dans le cas de procédures contentieuses retardant la maîtrise foncière.

## ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, l'EPF LR est habilité à intervenir sur le secteur du centre ancien sis sur la commune de Pézenas dont le périmètre figure en annexe 2 de la présente convention.

## ARTICLE 3 – OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Dès lors que les conditions de faisabilité économique de l'opération le permettent, les biens acquis par l'EPF LR par délégation du droit de préemption du représentant de l'Etat dans le département devront donner lieu à la production de **100%** de logements locatifs sociaux. Toutefois, ces biens pourront également constituer l'assiette d'une opération mixte (logement social et privé) dans la mesure où le déséquilibre financier manifeste de l'opération empêcherait la réalisation de 100% logements locatifs sociaux. Dans ce cas, le taux de logements locatifs sociaux ne pourra pas être inférieur à **40%**.

Si l'équilibre financier de l'opération l'exige, les biens, situés à proximité immédiate des biens préemptés, peuvent être acquis par l'EPF LR par voie amiable afin d'élargir l'assiette foncière et permettre la réalisation d'une opération économiquement viable.

## ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE L'ÉPF LR

### 4.1 / ENGAGEMENTS OPÉRATIONNELS

L'EPF LR s'engage dans le cadre de la présente convention :

- à assurer une veille foncière active sur les secteurs d'intervention tels que définis à l'article 2 de la présente convention en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption de l'Etat et, si, nécessaire, en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable à proximité immédiate des biens déjà acquis par délégation du droit de préemption afin de constituer une assiette foncière d'une opération d'aménagement viable ;
- à réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (analyse foncière, études sur la qualité des sols selon la législation en vigueur si friches à reconvertir, diagnostic amiante et plomb si bâtiments à démolir, pré-étude de faisabilité...);
- à assurer, si nécessaire, la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis : démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, travaux de clos et de couvert pour les bâtiments conservés, accompagnement paysager. Les travaux éventuels de dépollution des sites seront traités dans le respect du principe du « pollueur payeur », sauf cas particulier nécessitant une participation publique en accord avec la collectivité concernée et l'Etat (DREAL) ;
- à aider, si la commune en fait la demande, en lien avec Hérault Méditerranée, à la consultation et au choix d'un bailleur social.

## **4.2 / ENGAGEMENT FINANCIER**

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF LR au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à **2 000 000 € 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 LR ne pourrait procéder aux acquisitions et travaux envisagés au regard des crédits disponibles, il le fera savoir expressément au représentant de l'Etat dans le département et aux collectivités concernées.

Si les crédits disponibles le permettent, le montant de l'engagement financier pourra être majoré par voie d'avenant en cas de besoin.

## **4.3 / RECOURS À L'EMPRUNT**

L'EPF LR 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.

## **ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE L'ÉTAT ET DES COLLECTIVITÉS CONCERNÉES**

### **5.1 / ENGAGEMENT DE L'ÉTAT**

Le représentant de l'État dans le département, s'engage conformément à l'article 3.2 de la convention cadre visée en préambule :

- à accomplir toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions par délégation du droit de préemption de l'Etat au titre de la présente convention ;
- à informer par écrit les professionnels concernés, notamment les notaires, du dispositif de délégation du droit de préemption du représentant de l'Etat dans le département à l'EPF LR ;
- à informer par écrit le maire du circuit de transmission des DIA pouvant faire l'objet d'une délégation du droit de préemption par le représentant de l'Etat au bénéfice de l'EPF LR et notamment des conditions suivantes : transmission de la DIA simultanément à l'EPF LR, au service de l'Etat référent (DDTM) et à tout service visé par l'article R.213-6 du code de l'urbanisme, étant entendu que l'EPF LR devra disposer de la DIA dans un délai de 8 jours au plus tard à compter de sa réception en mairie.

### **5.2 / ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE PÉZENAS ET DE HÉRAULT MÉDITERRANÉE**

#### **5.2.1 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE PÉZENAS**

à solliciter le plus rapidement possible, dès réception d'une DIA, si le bien est jugé intéressant, un bailleur social en vue de la réalisation d'une pré-étude technique et de faisabilité ;

- dès acquisition du bien, à désigner le bailleur social en vue de réaliser des logements locatifs sociaux sur le bien préempté ;
- à tenir informé l'EPF LR du déroulement du projet, du choix du bailleur, du calendrier des études, de l'obtention du permis de construire... ;
- à instruire et à délivrer, dans les délais impartis, les autorisations d'urbanisme pour des projets de logements locatifs sociaux dès lors qu'ils sont compatibles avec la législation en vigueur ;
- à se conformer aux obligations découlant de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent avec l'appui de Hérault Méditerranée ;

- à modifier, si nécessaire, les règles du document d'urbanisme (COS, hauteur,...) afin de rechercher les densités opérationnelles permettant d'assurer la faisabilité économique des opérations de logements locatifs sociaux.

## **5.2.2 ENGAGEMENTS DE HÉRAULT MÉDITERRANÉE**

Hérault Méditerranée s'engage :

### A l'égard de la commune de Pézenas:

- A assister la commune lors de l'élaboration de son document d'urbanisme, dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière ;
- A poursuivre son appui technique afin de l'aider dans la formalisation de ses projets (cahier des charges,...) et dans la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- à intégrer dans sa programmation des aides à la pierre, les besoins de financement annuels, nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux, dans le cadre des crédits ouverts par l'Etat ;
- A veiller, conformément aux règles du SCOT et en lien avec les enjeux de production de logements inscrits dans le PLH, à une gestion toujours plus économe de la ressource foncière pour mieux tirer profit de cette ressource ;

### A l'égard de l'EPF LR :

- A veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- A faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir ;
- Le cas échéant, à se conformer aux obligations découlant de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, apporter un appui à la commune en vue du relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent.

## **ARTICLE 6 – MODALITÉS D'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE**

### **6.1 CONDITIONS D'INTERVENTION**

Les interventions foncières assurées par l'EPF LR sur les secteurs identifiés à l'article 2 de la présente convention se dérouleront conformément aux conditions précisées à l'article 4 et aux articles qui suivent.

### **6.2 MODALITÉS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES**

L'EPF LR, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, s'engage à procéder à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, et situés dans les secteurs d'intervention tels que définis à l'article 2 de la présente, par exercice du droit de préemption qui lui est délégué, et par voie amiable en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable à proximité immédiate des biens déjà acquis par délégation du droit de préemption afin de constituer une assiette foncière d'une opération d'aménagement économiquement viable.

Les biens sont acquis par l'EPF LR 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.

#### **6.2.1 ACQUISITION PAR DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION À L'EPF LR**

- Délégation du droit de préemption par le représentant de l'Etat

Le représentant de l'Etat dans le département délègue à l'EPF LR, l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble des périmètres visés à l'article 2.

Toutefois, l'EPF LR ne pourra procéder aux acquisitions foncières par délégation du dit droit que pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2014 portant constat de carence sur la commune de Pézenas. Si pendant la durée de la présente convention, la commune fait l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral pris en application des dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation à l'issue de la période triennale en cours, la délégation du droit de préemption à l'EPF LR nécessitera un nouvel arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

En cas de recours contentieux entraînant l'annulation de l'arrêté préfectoral portant constat de carence, et de ses effets en matière de préemption, l'intervention de l'EPF LR et le portage des biens acquis se poursuivront dans les conditions définies par la présente convention, à l'exception de celles relatives à l'exercice du droit de préemption.

- Transmission des DIA

Les déclarations d'intention d'aliéner sont transmises simultanément par la commune, **dans un délai de 8 jours suivants leur réception**, à l'EPF LR, à l'Etat (DDTM) et à tout service visé par l'article R.213-6 du code de l'urbanisme.

- Traitement des DIA par l'EPF LR

L'EPF LR lors de l'instruction des DIA relevant de son champ de compétence, tiendra compte pour toute décision de préemption, de la faisabilité et de l'intérêt d'une opération de logement social et prendra notamment en considération :

- l'existence d'un bailleur social ou d'un opérateur susceptible de monter l'opération de construction ou d'acquisition-amélioration ;
- la concordance avec les secteurs prioritaires d'intervention retenus dans les PLH lorsqu'ils ont été définis ;
- l'équilibre de l'opération en fonction du prix de vente du bien, dans le cadre des dispositifs de financement du logement social ;

Pour ce faire, la commune et Hérault Méditerranée s'engagent à fournir à l'EPF LR l'ensemble des informations nécessaires à sa prise de décision dans les temps impartis pour l'instruction de la DIA. Le directeur général de l'établissement fera savoir à la commune, à Hérault Méditerranée ainsi qu'au représentant de l'Etat, sa décision d'exercer ou non le droit de préemption avant notification de sa décision.

L'EPF LR procédera à la consultation de France Domaine, dans le délai légal des deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration ou en cas d'adjudication dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication pour notifier la décision de préemption au propriétaire ou à son mandataire.

### **6.2.2 ACQUISITION À L'AMIABLE**

Avec l'accord de la collectivité compétente, l'EPF LR peut recourir à l'acquisition amiable afin de permettre ou faciliter la réalisation de projets d'aménagement et d'opérations de logements locatifs sociaux sur ses périmètres d'intervention. A ce titre, la commune et Hérault Méditerranée informent l'EPF LR des opportunités de cession dans la mesure où ils en ont connaissance.

L'EPF LR procède, dans les limites règlementaires 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 du projet.

Un accord écrit du représentant de la collectivité compétente sera demandé par l'EPF LR préalablement à toute acquisition amiable.

### **6.3 DURÉE DE LA PÉRIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER**

- Durée d'acquisition

L'EPF LR procède aux acquisitions pendant une durée de **3 ans** à compter de l'approbation par le préfet de région de la présente convention.

#### ■ Durée de portage foncier

La durée de portage des biens acquis par l'EPF LR s'achève au terme d'un délai de **3 ans** à compter de leur date d'acquisition.

### **6.4 CONDITIONS DE GESTION FONCIÈRE DES BIENS ACQUIS**

Dès que l'EPF LR est propriétaire des biens, il en a la jouissance. Cependant, il est convenu, d'un commun accord, que la commune de Pézenas en assure la gestion selon les modalités définies à l'annexe 3 de la présente convention.

En l'absence de transfert de gestion, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF LR, 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 par la commune à l'EPF LR. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF LR.

### **6.5 CESSIION DES BIENS ACQUIS**

#### ■ Conditions générales de cession

Les biens acquis par l'EPF LR au titre de la présente ont vocation à être cédés à l'issue du portage :

- soit à la commune de Pézenas;
- soit à Hérault Méditerranée ; la commune pouvant autoriser la communauté d'agglomération, en cas d'accord de cette dernière, à se substituer à elle dans son engagement de rachat de la totalité ou d'une partie des biens acquis;
- soit au bailleur social désigné par la collectivité compétente en vue de la réalisation des logements locatifs sociaux ou signataire de la convention visé à l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- soit à l'aménageur retenu par la collectivité et en accord avec celle-ci en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement.

L'ensemble des biens acquis par l'EPF LR dans le cadre de la présente convention seront cédés. Les dépenses inhérentes à ces acquisitions seront inscrites à son budget dans un délai permettant de procéder à l'achat des biens au moment de la cession.

La commune, Hérault Méditerranée, les collectivités et opérateurs précités, prennent les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Le preneur jouit des servitudes actives et supporte celles passives.

La cession a lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune de Pézenas ou Hérault Méditerranée, un cahier des charges approuvé par la communauté et la commune concernée précisant les droits et obligations du preneur peut être joint à l'acte de vente.

#### ■ Cession anticipée

Au cas où la commune, Hérault Méditerranée ou le cas échéant l'aménageur ou le bailleur social désigné, souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPF LR durant la période de portage en vue de la réalisation du ou des projets de logements locatifs sociaux ou d'aménagement, ils devront en faire la demande par écrit à l'EPF LR pour accord. Selon l'état d'avancement du ou des projets, l'EPF LR se réservera alors la possibilité de proposer une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

#### ■ Cession à échéance de la convention

Les biens sont cédés à la commune de Pézenas ou le cas échéant à son bailleur social ou à l'aménageur qu'elle aura désigné.

Les biens acquis par l'EPF LR dans le cadre de la présente convention pourront également faire l'objet d'une cession au profit de Hérault Méditerranée dans la mesure où celle-ci aurait vocation, au regard de ses compétences, à assumer la maîtrise d'ouvrage de l'opération définie à l'article 1.1. Le cas échéant, les biens pourront, à la demande de la communauté d'agglomération, être cédés à son bailleur social ou à l'aménageur qu'elle aura désigné.

La commune, Hérault Méditerranée et/ou l'opérateur désigné s'engagent à procéder au rachat des biens acquis par l'EPF LR dans les délais de portage définis à l'article 6.3 de la présente convention, sous réserve des dispositions légales et réglementaires s'appliquant à la cession des biens acquis par préemption ou par voie d'expropriation.

#### ■ Cession à un opérateur tiers

Pour les biens acquis par voie de délégation du droit de préemption du représentant de l'Etat dans le département, au terme d'un délai de **trois ans** courant à compter de l'acquisition des biens par l'EPF LR, si ce dernier se retrouve dans l'impossibilité de les céder à une des entités précitées en vue de réaliser des logements locatifs sociaux, il pourra poursuivre la cession du ou des biens concernés sur le marché, dans le respect des lois et règlements en vigueur, et notamment de l'obligation d'utiliser les biens acquis dans le cadre de la présente convention « en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat » (art L. 210-1 code de l'urbanisme).

### 6.6 DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSION

→ Dans le cas de cession à la commune, à Hérault Méditerranée, à un bailleur social ou encore au titulaire de la concession d'aménagement désigné (aménageur) par la commune ou l'établissement public, 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 LR 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<sup>er</sup> janvier de la deuxième année qui suit la date de leur paiement par l'EPF LR - 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, celle-ci se réalise dans le cadre, d'une part, d'un cahier des charges annexé à l'acte de cession précisant les droits et les obligations du preneur et approuvé par la collectivité, et d'autre part, d'un bilan financier de l'opération foncière également approuvé par la collectivité. 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.

En toute hypothèse, si la collectivité réalise une plus-value foncière en cas de cession dans les six ans qui suivent l'acquisition à l'EPF LR, elle doit la partager pour moitié avec lui.

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 LR, 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.

L'EPF LR est un établissement d'État à caractère industriel et commercial soumis à un régime concurrentiel le conduisant à être assujéti à la TVA.

## 6.7 INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPF LR peut solliciter le concours de toute personne morale ou physique 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 7 – MODALITÉS DE PILOTAGE DE LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention opérationnelle.

Les biens acquis par délégation du droit de préemption de l'Etat au bénéfice de l'EPF LR donneront lieu à l'établissement d'un bilan annuel d'exécution adressé au service désigné par le représentant de l'Etat.

## ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

Dès lors que la présente convention revêtira un caractère exécutoire, la commune et Hérault Méditerranée s'engagent à transmettre à l'EPF LR, sous support numérique et éventuellement sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (données SIG, documents d'urbanisme, délibérations relatives au droit de préemption...).

## ARTICLE 9 – RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties ou de plein droit en cas de manquement de la part des collectivités à leurs engagements définis à l'article 4 de la présente.

En cas de résiliation d'un commun accord entre les parties, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF LR, dont il est dressé un inventaire.

La commune de Pézenas est tenue de procéder au rachat des biens acquis et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPF LR dans un délai d'un an maximum suivant la décision de résiliation.

Pour ce faire, la commune s'engage à prévoir les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittés par l'EPF LR.

## ARTICLE 10 – 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.

Fait à Montpellier

Le 10 septembre 2015

En **quatre** exemplaires originaux

Le représentant de l'Etat,  Le préfet du département de l'Hérault  <b>signé</b>	L'établissement public foncier De Languedoc-Roussillon  Le directeur général  <b>signé</b>
---	---

Pierre de Bousquet	Thierry Lemoine
La communauté d'agglomération Hérault Méditerranée	La commune de Pézenas
Le président	Le maire
<b>signé</b>	<b>signé</b>
Gilles D'Ettore	Alain Vogel Singer

**ANNEXE 1 -CONVENTION CADRE SIGNÉE ENTRE LE REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT DANS LE DÉPARTEMENT ET L'EPF LR**

**ANNEXE 1 -CONVENTION CADRE SIGNÉE ENTRE LE REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT DANS LE DÉPARTEMENT ET L'EPF LR**

 <p>ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LANGUEDOC ROUSSILLON</p>		 <p><i>Liberté • Égalité • Fraternité</i> <b>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</b> Préfecture de l'Hérault</p>
--	--	---

**CONVENTION CADRE**

Établie en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

**Signée le 18 décembre 2014**

**Approuvée par le préfet de région Languedoc-Roussillon le 8 janvier 2015**

<b>1.1/ OBJET .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2/ DURÉE .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1/ CONVENTIONS CADRE ET OPÉRATIONNELLES.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2/ RESPECT DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS DE L'EPF LR .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3/ BIENS CONCERNÉS .....</b>	<b>7</b>
<b>2.4/ DESTINATIONS DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF LR .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1/ ENGAGEMENTS DE L'EPF LR.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2/ ENGAGEMENTS DU REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1/ ACQUISITION PAR DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION À L'EPF LR.....</b>	<b>9</b>
<b>5.2/ RAPPEL DES AUTRES MODALITES D'INTERVENTION.....</b>	<b>9</b>

ENTRE,

L'Etat représenté par Pierre de Bousquet, préfet du département de l'Hérault,

Dénotmé ci-après « le représentant  
de l'État dans le département »,

D'UNE PART,

Et

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon, 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 le directeur général, monsieur Thierry Lemoine, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B 2014/58 en date du 2 décembre 2014 approuvée le 3 décembre 2014 par le préfet de région Languedoc-Roussillon,

Dénotmé ci-après "EPF LR",

D'AUTRE PART,

## PRÉAMBULE

Au titre de l'article 55 de la loi SRU les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent comprendre au moins de 20 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.

Ce seuil a été renforcé et porté sur ces communes à 25 % (seuil à atteindre à l'horizon 2025) par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, et maintenu à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. A noter que cette même loi a soumis à obligation de disposer de 20% de logements sociaux, des communes isolées de plus de 15 000 habitants soumises à tension. La liste des communes soumises au seuil de 20 % a été fixée par décrets du 24 juillet 2013.

Lorsque les objectifs du programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser n'a pas été atteint par les communes sus évoquées, celles-ci peuvent, en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), faire l'objet d'un arrêté du préfet du département portant constat de carence. En application de l'alinéa 2 de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme issue de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, l'exercice du droit de préemption est alors automatiquement transféré au représentant de l'Etat dans le département pendant toute la durée de l'arrêté portant constat de carence.

Les dits arrêtés substituent donc l'État à ces communes en matière d'exercice du droit de préemption et permettent à son représentant dans le département de déléguer l'exercice de ce droit à un EPCI délégataire des aides à la pierre, un établissement public foncier d'État ou à un EPF local, à une société d'économie mixte, à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L.411-2 du CCH ou encore à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code. Ce droit de préemption est exercé lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité.

A l'issue de la période triennale 2008-2010, par arrêtés du préfet de l'Hérault en date du 20 septembre 2011, 12 communes ont fait l'objet d'un constat de carence. Il s'agit des communes de : Marseillan, Sérignan, Valras-Plage, Agde, Cournonterral, Frabrigues, Juvignac, Lattes, Pérols, Prades-le-Lez, St Jean de Védas et St Clément la Rivière.

Dans ce contexte, le préfet de la Région Languedoc-Roussillon et l'EPF LR ont définis, lors du CA du 25 avril 2012, un plan d'actions et les modalités d'intervention de l'EPF LR sur les communes concernées par l'arrêté préfectoral précité.

La mise en œuvre de ce plan d'actions a donné lieu :

- Dans un premier temps à la signature, le 3 octobre 2012, d'une convention cadre dite « carence » entre le préfet du département de l'Hérault et l'EPF LR définissant les conditions de délégation du droit de préemption transféré au préfet en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, au profit de l'EPF LR sur les communes en situation de carence ;
- Dans un second temps, à la signature de 7 conventions opérationnelles quadripartites unissant le préfet du département de l'Hérault, l'EPF LR, les communautés d'agglomération concernées et les communes de St Jean de Védas, Agde, Marseillan, Valras-Plage, Prades-Le-Lez, Pérols et Sérignan.

A l'issue de la période triennale de 2011-2013, les communes d'Agde, Cournonterral, Frabrigues, Juvignac, Prades-le-Lez, Marseillan, St Clément de Rivière et St Jean de Védas ayant rempli leurs objectifs de production de logements locatifs sociaux, au titre de la période triennale échue, ont alors fait l'objet d'un arrêté préfectoral de sortie de carence en date du 9 octobre 2014. Les dites communes recouvrant ainsi leur droit de préemption, le dispositif mis en place par l'EPF LR et le préfet de région, préfet du département de l'Hérault, n'a donc plus lieu de se poursuivre sur leurs territoires respectifs.

En revanche à la même date, le préfet du département de l'Hérault a prononcé ou maintenue l'état de carence pour les 13 communes suivantes : Balaruc-les-Bains, Florensac, Lattes, Montagnac, Pérols, Pézenas, Pignan, St Georges d'Orques, Sérignan, Valras-Plage, Vendargues, Vias et Villeneuve-les-Béziers.

Aussi, d'un commun accord entre le préfet de Région, préfet du département l'Hérault, et l'EPF LR ce dispositif mis en place en 2012 est reconduit. Ils Conviennent donc de poursuivre leur collaboration au titre de la présente convention en vue de définir les modalités de délégation et de l'exercice du droit de préemption en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction de l'habitation, étant entendu que ces modalités doivent être compatibles avec ceux définis dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF LR, en vigueur.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## **ARTICLE 1 – OBJET ET DURÉE DE LA CONVENTION**

### **1.1/ OBJET**

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles l'EPF LR est susceptible, sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence, d'exercer le droit de préemption dès lors qu'un arrêté préfectoral le désigne comme délégataire du dit droit en application des dispositions de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme 2<sup>ème</sup> alinéa.

Elle ne fait pas obstacle au fait que l'EPF LR puisse procéder également à des acquisitions foncières par voie amiable ou par voie d'expropriation afin de permettre ou faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du CCH.

A ce titre, la présente a force de convention entre l'Etat et l'EPFLR au sens du dernier alinéa de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

### **1.2/ DURÉE**

La présente convention cadre est d'une durée de 3 ans prenant effet à compter de son approbation par le préfet de région.

Elle pourra être reconduite tacitement pour la même durée ou prolongée par voie d'avenant au regard notamment des conclusions de chaque période triennale.

## **ARTICLE 2 – CADRE D'INTERVENTION DE L'EPF LR**

### **2.1/ CONVENTIONS CADRE ET OPÉRATIONNELLES**

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme et aux principes de son programme pluriannuel d'intervention, l'intervention de l'EPF LR doit s'inscrire dans le cadre d'un conventionnement à passer soit avec l'État et ses établissements publics, soit avec les collectivités et leurs groupements.

L'intervention de l'EPF LR, notamment en vue de l'exercice du droit de préemption, se fera en conséquence dans le cadre :

- de la présente convention cadre à passer entre le représentant de l'État dans le département et l'EPF LR ;
- de conventions opérationnelles à passer soit entre le représentant de l'État dans le département, la commune ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence, le cas échéant la collectivité compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et l'EPF LR, soit entre le représentant de l'État dans le département, un bailleur social et l'EPF LR ;
- des arrêtés du représentant de l'État dans le département portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF LR sur chacune des communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence pris suite à la signature des conventions opérationnelles visées ci-après.

### **2.2/ RESPECT DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS DE L'EPF LR**

Pour les terrains acquis dans le cadre du présent dispositif, l'EPF LR applique des modalités de portage et de cession qui respectent les principes de son programme pluriannuel d'intervention. Ces modalités incluent notamment un taux de réalisation minimum de 40 à 100 % de logement locatif social par opération.

Le taux minimum de réalisation de logement locatif social par commune, sera fixé, dans le respect des seuils précités, d'un commun accord entre les parties lors de la passation des conventions opérationnelles.

## **2.3/ BIENS CONCERNÉS**

Le dispositif objet de la présente, concerne les biens affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'affectation au logement d'un terrain s'analyse en fonction de la destination des sols, fixée dans les documents d'urbanisme opposables (PLU, POS, carte communale), comme les zones sur lesquelles la construction de logements est admise.

Pour un logement rattaché exclusivement à l'exercice d'une activité (agricole, ...), le bien n'est pas considéré comme affecté au logement puisqu'il ne s'agit pas de la destination première du terrain.

S'agissant d'un terrain inscrit en emplacement réservé, le dispositif objet de la présente ne pourra être mobilisé que si la réservation concerne des opérations d'aménagement ou de construction en faveur du logement locatif social.

## **2.4/ DESTINATIONS DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF LR**

Les biens acquis par l'EPF LR sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence sont destinés à la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction de logements permettant d'atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux qui incombent aux communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence.

Il ne peut être envisagé de réaliser des opérations mixtes (logement social et privé) que dans la mesure où le déséquilibre financier manifeste de l'opération empêcherait sa réalisation.

## **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DES PARTIES**

### **3.1/ ENGAGEMENTS DE L'EPF LR**

L'EPF LR s'engage, en présence d'un arrêté du préfet du département portant délégation du droit de préemption à son profit, et de conventions opérationnelles signées avec le représentant de l'Etat dans le département, la commune ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence, l'EPF LR et, le cas échéant, la collectivité compétente en matière d'équilibre social de l'habitat :

à acquérir par exercice du droit de préemption délégué, dans le cadre de périmètres d'intervention annexés aux conventions opérationnelles telles que définies à l'article 4 ci-après, les biens affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;

à assurer, si nécessaire, la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis ;

à faciliter la mise en place de partenariats associant le représentant de l'Etat dans le département, la commune concernée, la collectivité compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et les bailleurs sociaux en vue de réaliser les opérations de logements locatifs sociaux ;

à établir et remettre au représentant de l'Etat dans le département avant le 31 décembre de chaque année, un bilan des DIA instruites par l'EPF LR précisant les suites données par l'établissement ;

à fixer le montant prévisionnel de son engagement financier annuel minimum à 3 millions €. Cet engagement financier sera réparti entre les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence signataires des conventions opérationnelles visées à l'article 4 de la présente. Ce montant pourra être revu à l'issue du bilan de la première année d'exécution de la présente convention cadre.

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année. Dans le cas où l'EPF LR ne pourrait procéder aux acquisitions et travaux envisagés au regard des crédits disponibles, il le fera savoir expressément au représentant de l'Etat dans le département.

### **3.2/ ENGAGEMENTS DU REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT**

Le représentant de l'État dans le département, s'engage :

- à organiser, en présence de l'EPF LR, une réunion avec les communes concernées par un arrêté portant constat de carence préalablement à l'établissement des projets de conventions opérationnelles à passer avec elles en vue de leur présenter le dispositif mis en place par l'Etat ;
- à accomplir toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions au titre des conventions opérationnelles définies à l'article 4 de la présente ;
- à accompagner prioritairement les projets précités au titre du financement du logement social lorsque l'EPCI compétent sur le territoire de la commune n'est pas délégataire des aides à la pierre ;
- à rechercher, en tant que de besoin, la signature d'une convention du type de celle visée à l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, afin de lever des obstacles opérationnels et ou financiers ;
- à informer par écrit les professionnels concernés notamment les notaires, du dispositif de délégation du droit de préemption du représentant de l'Etat dans le département à l'EPF LR et à convenir d'un circuit de transmission des DIA compatible avec le délai de préemption fixé à 2 mois en lien avec l'ensemble des signataires des conventions opérationnelles.

L'Etat, tout au long de la présente convention, mobilise également un service référent en vue de la préparation des projets de conventions opérationnelles dont la rédaction relève de la seule compétence de l'EPF LR.

#### **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE DE LA CONVENTION CADRE**

Sur le fondement de la présente convention cadre et en vue de sa mise en œuvre opérationnelle, devront être signées des conventions opérationnelles associant :

- soit le représentant de l'État au sein du département, la commune ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence, l'EPF LR et, le cas échéant, la collectivité compétente en matière d'équilibre social de l'habitat ;
- soit le représentant de l'État dans le département, un bailleur social et l'EPF LR.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention 2014-2018, les conventions opérationnelles précisent les conditions d'intervention de l'EPF LR notamment en termes de :

périmètres d'intervention ;

modalités d'exercice du droit de préemption et le cas échéant les autres modes d'acquisition ;

modalités de portage et cessions des biens acquis aux collectivités compétentes ou le cas échéant à un bailleur social ou à un opérateur susceptible de réaliser les opérations de logements locatifs sociaux ou opérations mixtes visées à l'article 2.4 ;

montant de l'engagement financier de l'EPF LR ;

modalités de suivi de la convention opérationnelle.

#### **ARTICLE 5 – MODALITÉS D'INTERVENTION FONCIÈRE**

Sur le fondement des conventions opérationnelles précitées, l'EPF LR pourra s'engager à procéder à l'acquisition de biens affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, par :

délégation du droit de préemption par le représentant de l'Etat dans le département ;

voie amiable et/ou voie d'expropriation, si la collectivité en fait la demande, afin de permettre ou de faciliter la réalisation de projets d'aménagement et de construction de logements locatifs sociaux.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF LR est réalisé aux prix agréés par France Domaine ou le cas échéant par la juridiction de l'expropriation.

## **5.1/ ACQUISITION PAR DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION À L'EPF LR**

### ***Arrêté préfectoral portant délégation du droit de préemption***

Suite à la signature des conventions opérationnelles visées à l'article 4 de la présente, et sur chacune des communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence, le représentant de l'État dans le département délègue par voie d'arrêté à l'EPF LR, l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme.

### ***Traitement des déclarations d'intention d'aliéner***

L'autorité compétente prend toutes les mesures utiles visant à ce que les déclarations d'intention d'aliéner soient transmises dans les 8 jours suivants leur réception, et soient simultanément transmises à l'EPF LR.

L'EPF LR, lors de l'instruction des DIA relevant de son champ d'intervention, appréciera l'opportunité qu'il y a à exercer le droit de préemption et à acquérir les terrains faisant l'objet des DIA qu'il reçoit. Il tiendra compte de la faisabilité et de l'intérêt d'une opération de logement social et prend notamment en considération :

l'existence d'un bailleur social ou d'un opérateur susceptible de monter l'opération de construction ou d'acquisition-amélioration ;

la concordance avec les secteurs prioritaires d'intervention retenus dans les PLH lorsqu'ils ont été définis ;

l'équilibre de l'opération en fonction du prix de vente du bien, dans le cadre des dispositifs de financement du logement social.

Sans préjudice des conditions précitées, les modalités pratiques d'exercice du droit de préemption seront précisées dans les conventions opérationnelles à passer avec les communes concernées.

### ***Saisine de France domaine***

L'EPF LR procédera à la consultation de France Domaine, dans le délai légal des deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration ou en cas d'adjudication dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication pour notifier la décision de préemption au propriétaire ou à son mandataire.

## **5.2/ RAPPEL DES AUTRES MODALITES D'INTERVENTION**

Les conditions d'intervention de l'EPF LR, selon les modes d'acquisition retenus, seront définies dans le cadre des conventions opérationnelles à passer avec collectivités concernées.

## **ARTICLE 6 – DURÉE DU PORTAGE FONCIER**

La durée de portage des biens acquis dans le cadre des conventions opérationnelles visées à l'article 5 de la présente ne pourra excéder 3 ans.

## **ARTICLE 7 – CESSION DES BIENS ACQUIS**

Sans préjudice de conventions opérationnelles ultérieures déterminant les conditions précises de cessions des biens détenus par l'EPF, les biens acquis dans le cadre de ces conventions pourront être cédés :

à la commune concernée par l'arrêté portant constat de carence ;

à la collectivité compétente en matière d'équilibre social de l'habitat ;

à des bailleurs sociaux ou opérateurs susceptibles de réaliser sur les terrains détenus, les opérations définies à l'article 2.4.

Au terme d'un délai de trois ans courant à compter de l'acquisition du bien par l'EPF LR, si ce dernier se retrouve dans l'impossibilité de le céder à une des entités précitées, il pourra poursuivre la cession du ou des biens concernés sur le marché, dans le respect des lois et règlements en vigueur, et notamment de l'obligation d'utiliser les biens acquis dans le cadre de la présente convention « en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat » (art L. 210-1 code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 8 – MODALITÉS DE PILOTAGE DE LA CONVENTION CADRE**

Les parties à la présente conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention cadre, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant les parties signataires de la convention, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Il se réunit à l'initiative de l'un des deux signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers et mettre en œuvre toutes mesures utiles concourant à l'établissement de conventions opérationnelles en vue de la réalisation des opérations visées à l'article 2.4 de la présente.

Fait à Montpellier

Le 18 décembre 2014

En deux exemplaires originaux.

Pour l'Etat

Pour l'EPF LR

Le préfet du département de l'Hérault

Le directeur général de l'Etablissement

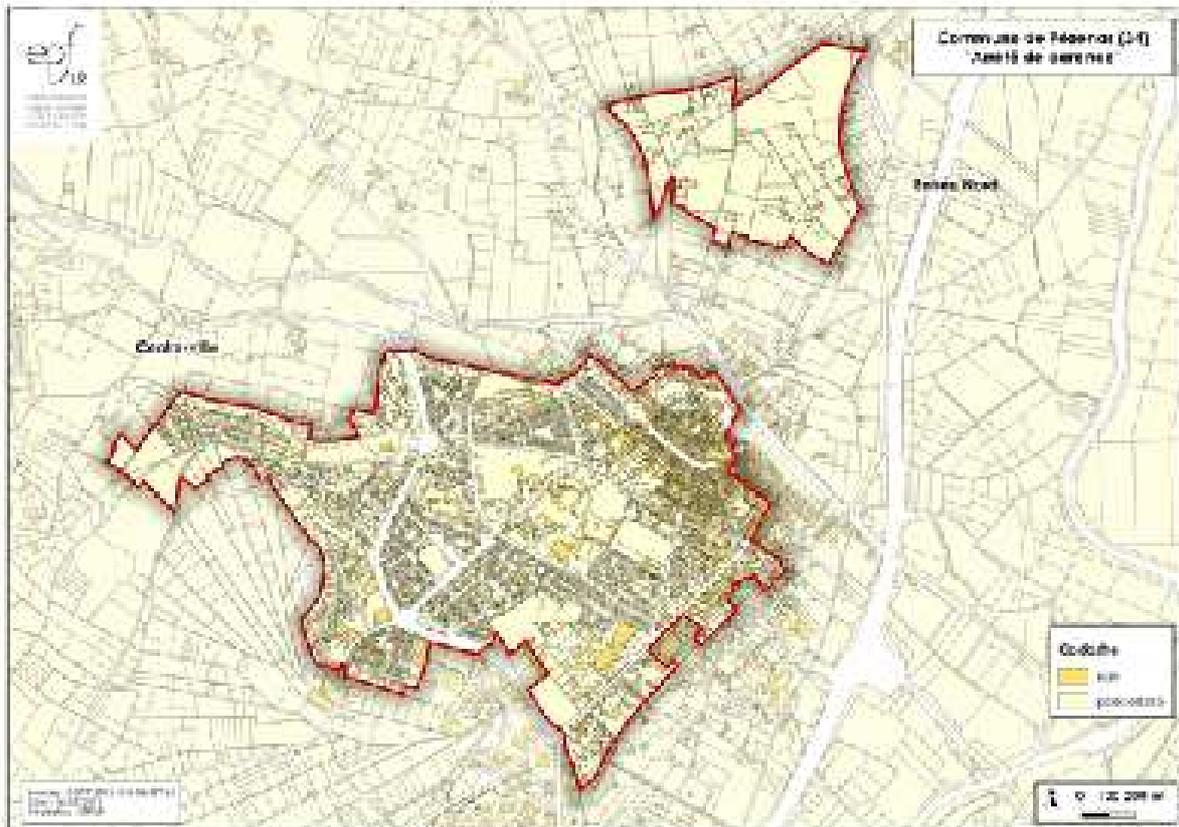
**signé**

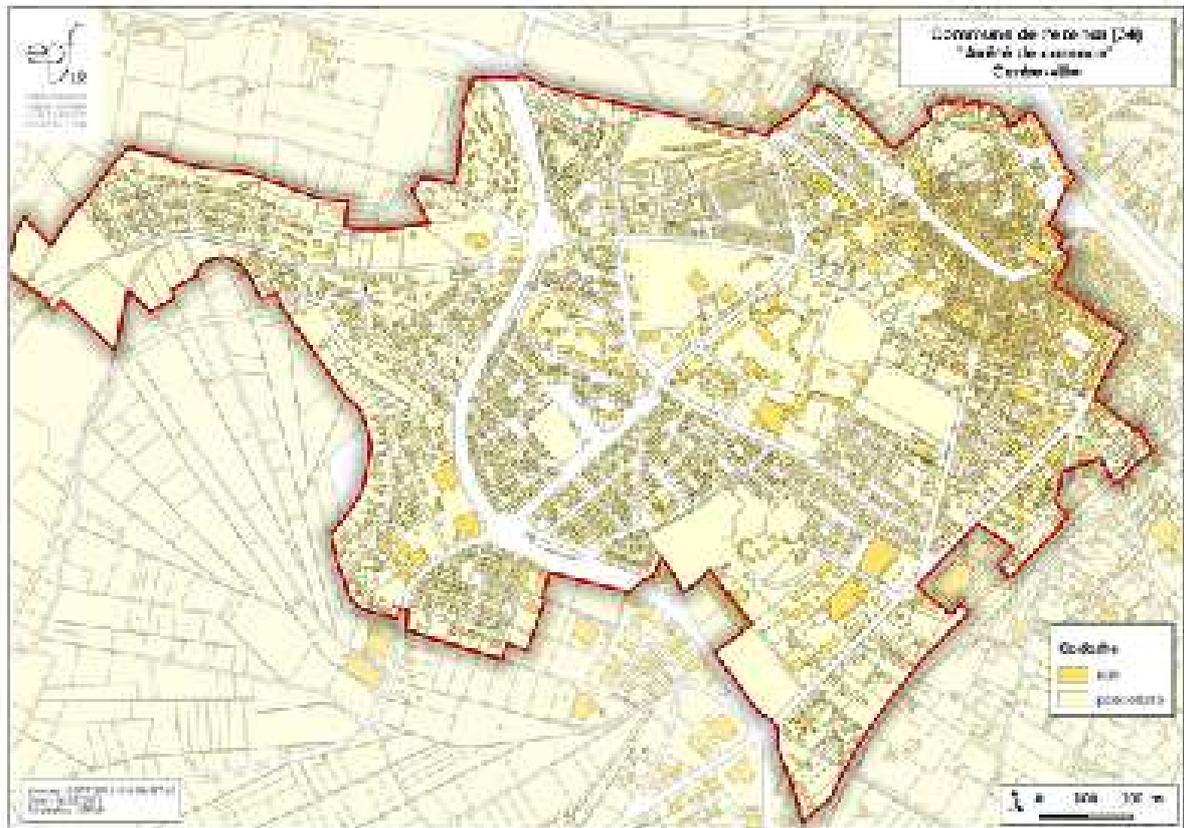
**signé**

Pierre de Bousquet

Thierry Lemoine

## ANNEXE 2 - Périmètre d'intervention





### ANNEXE 3 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF LR

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

## ARTICLE 1 : MISE À DISPOSITION DU BIEN

L'EPF LR met à disposition, à titre gratuit, de la commune de Pézenas qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la présente convention en vue d'en assurer une gestion « raisonnable ».

## ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION

En vue de la mise à disposition, chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive par l'EPF LR.

Si l'état du bien acquis l'exige, l'EPF LR, en tant que propriétaire, procédera, préalablement à la mise à disposition :

- 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) ;
- et/ou le cas échéant aux travaux de démolition.

La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la commune et de l'EPF LR.

Pour les biens non bâtis, la mise à disposition est constatée par procès-verbal établi unilatéralement par le représentant de l'EPF LR.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF LR.

## ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE Pézenas

La commune assure, à compter du transfert de gestion, 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

Elle ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

La collectivité 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, au moins une fois par trimestre, 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 LR 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 collectivité 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 collectivité rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Elle est habilitée à intenter 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 LR.

La collectivité 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 LR, elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

- Cas des biens devenus vacants

Si les biens bâtis devenus vacants ont vocation à être démolis, la commune informe l'EPF LR de leur libération aux fins que ce dernier puisse faire procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de démolition.

Si les dits biens ont vocation à être réhabilités par la commune, cette dernière informera l'EPF LR de leur libération aux fins qu'il puisse faire procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de mise en sécurité. Si l'EPF LR le juge nécessaire, il pourra, le cas échéant, procéder aux travaux dits de grosses réparations avec l'accord de la commune.

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être préalablement soumise à l'EPF LR. L'autorisation de ce dernier sera alors assortie d'une décharge de responsabilité et ne pourra donner lieu, au profit des bénéficiaires de ladite autorisation, à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

ARTICLE 4 : DÉPENSES

- A la charge de l'EPF LR

L'EPF LR 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 transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété).

Fait à Montpellier  
Le 10 septembre 2015  
En quatre exemplaires originaux.

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon  Le directeur général  <b>signé</b>	La commune de Pézenas Le maire  <b>signé</b>
---	--

Thierry Lemoine	Alain Vogel Singer
-----------------	--------------------