

d'Occitanie



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT



PROJET

CONVENTION OPERATIONNELLE

Arrêté de carence

N° de la convention :

Signée le

Approuvée par le préfet de région le.....

Article 1 – Objet et durée de la convention	6
1.1 / objet	6
1.2 / durée	6
Article 2 – Périmètres d'intervention	6
Article 3 – Objectifs de production de logements locatifs sociaux	6
Article 4 – Engagements de l'épf	6
4.1 / Engagements opérationnels.....	6
4.2 / Engagement financier	7
4.3 / Recours à l'emprunt	7
Article 5 – Engagements de l'état et des collectivités concernées	7
5.1 / Engagement de l'Etat.....	7
5.2 / Engagements de la commune de Fabrègues et de Montpellier Méditerranée Métropole....	8
5.2.1 engagements de la commune de Fabrègues.....	8
5.2.2 engagements de Montpellier Méditerranée Métropole	8
Article 6 – Modalités d'intervention opérationnelle	9
6.1 Conditions d'intervention.....	9
6.2 Modalités d'acquisitions foncières.....	9
6.2.1 Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF	9
6.2.2 Acquisition à l'amiable	10
6.3 Durée de la période d'acquisition et du portage foncier	11
6.4 Conditions de gestion foncière des biens acquis.....	11
6.5 Cession des biens acquis.....	11
6.6 Détermination du prix de cession	12
6.7 Intervention d'un tiers	13
Article 7 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle	13
Article 8 – transmission des données numériques	14
Article 9 – Résiliation de la convention	14
Article 10 – Contentieux	14
ANNEXE 1 -Convention cadre signée entre le représentant de l'Etat dans le département et l'EPF	16
ANNEXE 2 - Périmètres d'intervention.....	26
ANNEXE 3 - Jouissance et gestion des biens acquis par l'EPF	27

Entre

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

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

La commune de Fabrègues, représentée par monsieur Jacques Martinier, maire, dûment
habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du
.....,

Dénommée ci-après " la commune",

La Métropole Montpellier Méditerranée Métropole représentée par monsieur Philippe Saurel,
président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil de
communauté en date du,

Dénommée ci-après "Montpellier
Méditerranée Métropole ",

D'une part,

Et

L'Etablissement 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 du
Bureau n°/..... en date du 27 septembre 2018, approuvée le par le préfet
de la région Occitanie,

Dénommé ci-après "EPF",

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 2014-2016, 11 communes, parmi lesquelles la commune de Fabrègues 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 17 novembre 2017.

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, sur la base d'une convention cadre signée le 4 mai 2018 ont déterminé les conditions dans lesquelles l'EPF 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^{ème} alinéa.

Selon les termes de ladite convention cadre, l'intervention de l'EPF, 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 soit entre le représentant de l'État dans le département, un bailleur social et l'EPF ;
- des arrêtés du représentant de l'État dans le département portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF sur chacune des communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence pris suite à la signature des conventions opérationnelles précitées et selon le ou les périmètres qu'elles définissent.

Au titre de la période triennale 2014/2016, l'objectif de la commune de Fabrègues consistait en la réalisation de 144 logements. Or, le bilan de cette période ne fait état de la réalisation que de 62 logements. Au vu de ce faible taux de réalisation et du taux de logements locatifs sociaux réalisés sur la commune, soit 3.56%, la carence de la commune a été prononcée par arrêté du préfet du département de l'Hérault, notifiée à la commune le 17 novembre 2017 et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département le 20 décembre 2017.

La présente convention opérationnelle quadripartite est ainsi établie en vue de :

- définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF, 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 DUREE DE LA CONVENTION

1.1 / OBJET

La commune de Fabrègues, Montpellier Méditerranée Métropole et le représentant de l'Etat dans le département, confient à l'EPF 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 2014-2016 et 2017-2019.

1.2 / DUREE

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 procédure contentieuse retardant la maîtrise foncière.

ARTICLE 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur les secteurs sis sur la commune de Fabrègues dont les périmètres figurent 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 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 par voie amiable afin d'élargir l'assiette foncière et permettre la réalisation d'une opération économiquement viable.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE L'EPF

4.1 / ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

L'EPF 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 économiquement viable;
- à réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières ;

- à assurer, si nécessaire, la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation des tènements dégradés acquis : démolition totale ou partielle 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 elle en fait la demande, la commune en lien avec la métropole, à la consultation et au choix d'un bailleur social.

4.2 / ENGAGEMENT FINANCIER

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à **1 200 000 €** 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 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 A L'EMPRUNT

L'EPF 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. Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES CONCERNEES

5.1 / ENGAGEMENT DE L'ETAT

Le représentant de l'Etat 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 ;
- 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 et notamment des conditions suivantes : transmission de la DIA simultanément à l'EPF, au service de l'Etat référent et à tout service visé par l'article R.213-6 du code de l'urbanisme, étant entendu que l'EPF 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 FABREGUES ET DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLITAIN**5.2.1 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE FABREGUES**

- 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, en association avec Montpellier Méditerranée Métropole ;
- à tenir informé l'EPF 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 ;
- 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 Montpellier Méditerranée Métropole ;
- à solliciter, si nécessaire, auprès de la Métropole le lancement de procédure modifiant 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 ;
- à acquérir, à l'issue de leur portage, les biens acquis par l'EPF et n'ayant pu être cédés à un bailleur social ou un autre opérateur économique dûment désigné par la commune et, à prévoir à ce titre, les financements nécessaires dans son budget.

5.2.2 ENGAGEMENTS DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLITAIN

Montpellier Méditerranée Métropole s'engage :

A l'égard de la commune :

- à lui apporter un appui technique dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires afin de faciliter l'action foncière ;
- à lui apporter un 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 ;
- à veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de LLS ;
- à veiller, conformément aux règles du SCOT, à une gestion toujours plus économe de la ressource foncière pour mieux tirer profit de cette ressource auprès de la commune ;

A l'égard de l'EPF :

- à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir pour permettre chaque fois que cela s'avèrerait possible un conventionnement direct avec eux, en concertation avec la commune ;
- à l'informer l'EPF de l'état d'avancement des projets (notamment en termes de financement) ;
- 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 ;

D'une manière générale, Montpellier Méditerranée Métropole mettra à disposition les ressources suivantes :

- Les compétences de son Service Habitat en matière de mise en œuvre et de suivi du Programme local de l'Habitat, dans le domaine de l'ingénierie financière des « aides à la pierre » et du conseil aux communes ;
- Les compétences de sa direction de l'action foncière et immobilière, tant dans les domaines de l'expertise que de la négociation ;
- Les résultats de son Observatoire Foncier Communautaire en cours de développement.

ARTICLE 6 – MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE

6.1 CONDITIONS D'INTERVENTION

Les interventions foncières assurées par l'EPF 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 MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES

L'EPF, 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 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 DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION A L'EPF

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

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

Toutefois, l'EPF ne pourra procéder aux acquisitions foncières par délégation du dit droit de préemption pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2017 portant constat de carence sur la commune de Fabrègues. 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 2017-2019, la délégation du droit de préemption à l'EPF 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 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, à l'Etat et à tout service visé par l'article R.213-6 du code de l'urbanisme.

▪ Traitement des DIA par l'EPF

L'EPF 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 la métropole s'engagent à fournir à l'EPF l'ensemble des informations nécessaire à sa prise de décision dans les temps impartis pour l'instruction de la DIA. La directrice générale de l'établissement fera savoir à la commune, à la métropole ainsi qu'au représentant de l'Etat, sa décision d'exercer ou non le droit de préemption avant notification de sa décision.

L'EPF 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 A L'AMIALE

Avec l'accord de la collectivité compétente, l'EPF 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 la métropole informent l'EPF des opportunités de cession dans la mesure où elles en ont connaissance.

L'EPF 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 préalablement à toute acquisition amiable.

6.3 DUREE DE LA PERIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER

■ Durée d'acquisition

L'EPF 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 s'achève au terme d'un délai de **3 ans** à compter de leur date d'acquisition.

6.4 CONDITIONS DE GESTION FONCIERE DES BIENS ACQUIS

Dès que l'EPF est propriétaire des biens, il en a la jouissance. Cependant, il est convenu, d'un commun accord, que la commune 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, 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. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF.

6.5 CESSION DES BIENS ACQUIS

■ Conditions générales de cession

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

- soit à la commune ;
- soit à Montpellier Méditerranée Métropole ; la commune pouvant autoriser la métropole, 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 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, la métropole 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

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune ou la métropole, un cahier des charges approuvé par la métropole 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, la métropole ou le cas échéant l'aménageur ou le bailleur social désigné, souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPF 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 pour accord. Selon l'état d'avancement du ou des projets, l'EPF 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 ou le cas échéant à son bailleur social ou à l'aménageur qu'elle aura désigné.

Les biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention pourront également faire l'objet d'une cession au profit de Montpellier Méditerranée Métropole 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 métropole, être cédés à son bailleur social ou à l'aménageur qu'elle aura désigné.

La commune, la métropole et/ou l'opérateur désigné s'engagent à procéder au rachat des biens acquis par l'EPF 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, 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 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

→ Dans le cas de cession à la commune, à la métropole, 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 liés aux acquisitions et aux travaux ;

2. Les frais de gestion diminués éventuellement des recettes l'EPF assurera en direct la gestion des biens acquis ;
3. 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 ;
4. 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^{er} janvier de la deuxième année qui suit la date de leur paiement par l'EPF - 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, 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, 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 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 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 – MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

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 donneront lieu à l'établissement d'un bilan annuel d'exécution adressé au service désigné par le représentant de l'Etat.

Envoyé en préfecture le 18/10/2018
Reçu en préfecture le 18/10/2018
Affiché le 
ID : 034-213400955-20181016-2018_040-DE

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES NUMERIQUES

La commune s'engage à saisir le jour même de leur réception dans le logiciel Droit des Cités, mis à disposition par Montpellier Méditerranée Métropole, l'ensemble des données actualisées figurant dans la DIA et pouvant être utiles à son instruction.

Dès lors que la présente convention revêtira un caractère exécutoire, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à ouvrir à l'EPF et à l'Etat les droits d'accès à ces données en temps réel. Certaines d'entre elles ayant un caractère nominatif, l'EPF s'engage à procéder préalablement aux formalités de déclaration préalable obligatoire auprès de la CNIL.

Par ailleurs, la commune et la métropole s'engagent à transmettre à l'EPF, 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 – RESILIATION 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, dont il est dressé un inventaire.

La commune est tenue de procéder au rachat des biens acquis et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPF 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.

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

Le

En **quatre** exemplaires originaux

<p>Le représentant de l'Etat, Le préfet du département de l'Hérault</p> <p>Pierre Pouëssel</p>	<p>L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale</p> <p>Sophie Lafenêtre</p>
<p>Montpellier Méditerranée Métropole Le président</p> <p>Philippe Saurel</p>	<p>La commune de Fabrègues Le maire</p> <p>Jacques Martinier</p>

ANNEXE 1 -CONVENTION CADRE SIGNEE ENTRE LE REPRESENTANT DE L'ETAT DA



CONVENTION CADRE

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

Signée le

- 4 MAI 2018

Approuvée par le préfet de région Occitanie le

COURRIER ARRIVÉE

- 4 MAI 2018

ARTICLE 1 – OBJET ET DURÉE DE LA CONVENTION	6
1.1/ OBJET	6
1.2/ DURÉE	6
ARTICLE 2 – CADRE D'INTERVENTION DE L'EPF	6
2.1/ CONVENTIONS CADRE ET OPÉRATIONNELLES.....	6
2.2/ RESPECT DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS DE L'EPF.....	6
2.3/ BIENS CONCERNÉS	7
2.4/ DESTINATIONS DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF	7
ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DES PARTIES.....	7
3.1/ ENGAGEMENTS DE L'EPF.....	7
3.2/ ENGAGEMENTS DU REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT.....	8
ARTICLE 4 – CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE DE LA CONVENTION CADRE.....	8
ARTICLE 5 – MODALITÉS D'INTERVENTION FONCIÈRE	9
5.1/ ACQUISITION PAR DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION À L'EPF	9
5.2/ RAPPEL DES AUTRES MODALITÉS D'INTERVENTION.....	10
ARTICLE 6 – DURÉE DU PORTAGE FONCIER	10
ARTICLE 7 – CESSION DES BIENS ACQUIS	10
ARTICLE 8 – MODALITÉS DE PILOTAGE DE LA CONVENTION CADRE.....	10

ENTRE,

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

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

D'UNE PART,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié 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 du Bureau n° 2018/02 en date du 22 février 2018 approuvée le 22 février 2018 par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF",

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Depuis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, l'exercice du droit de préemption est transféré au représentant de l'Etat dans le département dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (dispositions codifiées à l'article L.210-1 2ème alinéa du code de l'urbanisme) et pendant toute la durée du dit arrêté. Ce droit de préemption porte sur des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme¹, 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 précité.

Ledit droit peut notamment être délégué à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, à un établissement public foncier d'Etat ou local, à une société d'économie mixte, à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code.

Les biens acquis par exercice du droit de préemption 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, à savoir permettre à la commune en situation de carence, d'atteindre ses objectifs de production en matière de création de logements locatifs sociaux.

En 2011, sous l'impulsion du préfet de région et du conseil d'administration de l'EPF, a été mis en place un dispositif de convention cadre afin de définir, à l'échelle de chaque département, les modalités de délégation du droit de préemption détenu par les préfets de département au profit de l'EPF.

A l'issue de la période triennale 2014-2016, et afin de permettre à l'EPF d'intervenir, par délégation du droit de préemption régi par les dispositions de l'article L.210-1 précité, cette démarche est réitérée par la présente convention cadre.

En effet, sur la base des dispositions précitées et sur celle d'un bilan triennal dressé par l'Etat sur la période 2014 – 2016, 8 communes ont fait l'objet d'un constat de carence par arrêtés du préfet sur le département du département de l'Hérault :

- a) arrêtés du 17 novembre 2017 : 6 communes
 - Fabrègues
 - Frontignan

1 « 1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;

2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des copropriétaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

4° Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du même code. »

- Gigean
- Maraussan
- Poussan
- Saint Gély du Fesc

b) arrêtés du 13 décembre 2017 : 2 communes

- Baillargues
- Saint Georges d'Orques

3 autres communes feront l'objet d'un arrêté prochainement [CRHH le 4 avril 2018] :

- Agde
- Marseillan
- Sauvian

Les dits arrêtés, pendant toute leur durée d'application, substituent donc l'État, incarné par le préfet de département, à ces communes en matière d'exercice et de délégation du droit de préemption. Dans ce contexte, la présente convention cadre est conclue afin de définir les modalités et les principes encadrant la délégation du droit de préemption du préfet au profit de l'EPF, étant entendu que ces modalités et principes doivent être compatibles avec ceux définis dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention en vigueur au sein de l'EPF.

CELA ETANT EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1/ OBJET

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles l'EPF 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^{ème} alinéa.

Elle ne fait pas obstacle au fait que l'EPF puisse procéder également à des acquisitions foncières par voie amiable ou de délaissement de parcelles situées à proximité de parcelles préemptées afin de permettre ou faciliter la réalisation des projets de construction de logements locatifs sociaux.

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

1.2/ DUREE

La présente convention cadre prend effet à compter de son approbation par le préfet de région et pour toute la durée d'application des arrêtés portant de carence visés.

Elle pourra être modifiée ou prolongée par avenant ou par une nouvelle convention cadre au regard notamment des conclusions de chaque période triennale.

ARTICLE 2 – CADRE D'INTERVENTION DE L'EPF

2.1/ CONVENTIONS CADRE ET OPERATIONNELLES

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

En conséquence, l'intervention de l'EPF devra s'inscrire dans le cadre :

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

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

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

Sans préjudice de ces conditions, le taux minimum de réalisation de logement locatif social, par commune, sera fixé d'un commun accord entre les parties lors de la passation des conventions opérationnelles.

2.3/ BIENS CONCERNES

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

Les biens acquis par l'EPF sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence doivent être utilisés en vue de la réalisation des 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, à savoir permettre à la commune en situation de carence, d'atteindre ses objectifs de production en matière de création de logements sociaux.

Il peut être envisagé de réaliser des opérations mixtes (logement social et privé) 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

L'EPF s'engage, en présence d'un arrêté du préfet du département portant délégation du droit de préemption à son profit, et après signature des conventions opérationnelles sus évoquées :

- 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 tenements acquis ;
- à faciliter la mise en place de partenariats associant le représentant de l'Etat dans le département, la commune concernée, l'EPCI/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 précisant les suites données par l'établissement ;
- à fixer le montant prévisionnel de son engagement financier annuel à **4 M€**. Cet engagement financier sera réparti entre les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence signalaires 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 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 REPRESENTANT DE L'ETAT

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

- à organiser pour les nouvelles communes connaissant une situation de carence et en présence de l'EPF, une réunion d'information en vue de présenter le dispositif mis en place par l'Etat et l'EPF, préalablement à l'établissement des projets de conventions opérationnelles à passer avec elles. La réunion pour l'élaboration du contrat de mixité sociale, organisée par la Ddtm, pourra servir de support pour cette information ;
- à accomplir toutes démarches utiles, et notamment à user de toutes les prérogatives dont il bénéficie au titre des lois ALUR et Egalité et citoyenneté afin d'assurer l'avancement effectif des projets pour lesquels des acquisitions foncières ont été réalisées par l'EPF 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 en se rapprochant du 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 et à convenir d'un circuit de transmission des DIA compatible avec le délai de préemption avec l'ensemble des signataires des conventions opérationnelles.

L'Etat mobilise également au sein de ses services un référent en vue de la préparation des projets de conventions opérationnelles dont la rédaction relève de la seule compétence de l'EPF.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE 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 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.

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

- périmètres d'intervention ;
- modalités d'exercice du droit de préemption et le cas échéant les autres modes d'acquisition (amiable ou délaissement) ;
- modalités de portage et cessions des biens acquis à l'EPCI ou la collectivité compétente 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 ;
- modalités de suivi de la convention opérationnelle.

ARTICLE 5 – MODALITES D'INTERVENTION FONCIERE

Sur le fondement des conventions opérationnelles précitées, l'EPF 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 ou de délaissement 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 est réalisé au prix agréé par France Domaine ou le cas échéant par la juridiction de l'expropriation.

5.1/ ACQUISITION PAR DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION A L'EPF

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

Suite ou concomitamment 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, 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**

Le préfet de département, prend toutes les mesures utiles visant à ce que les déclarations d'intention d'aliéner lui soient transmises dans un délai de sept jours ouvrés suivant la date de leur

réception en mairie, conformément aux dispositions de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme modifiés par la loi égalité et citoyenneté, et sont adressées simultanément à l'EPF.

À défaut, le préfet informe le maire, par LRAR, de son intention de dresser procès-verbal de la situation. Le maire dispose alors d'un nouveau délai de sept jours à compter de la réception de la lettre du représentant de l'État pour faire part de ses observations. À l'issue de ce délai et au vu des observations du maire, le préfet peut décider de constater l'absence de transmission de la déclaration d'intention d'aliéner par procès-verbal. Dans cette hypothèse, il est alors procédé, par le représentant de l'État au recouvrement d'une amende forfaitaire de 1000 € au profit du fonds national des aides à la pierre.

L'EPF, 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 procédera à la consultation de France Domaine, dans le délai d'instruction légal 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, selon les modes d'acquisition retenus, seront définies dans le cadre des conventions opérationnelles à passer avec collectivités concernées.

ARTICLE 6 – DUREE DU PORTAGE FONCIER

La durée de portage des biens acquis dans le cadre des conventions opérationnelles visées à l'article 4 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.

ARTICLE 8 – MODALITES 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 **04 MAI 2018**

En deux exemplaires originaux.

Pour l'Etat
Le préfet du département de l'Hérault

Pierre Pouessel

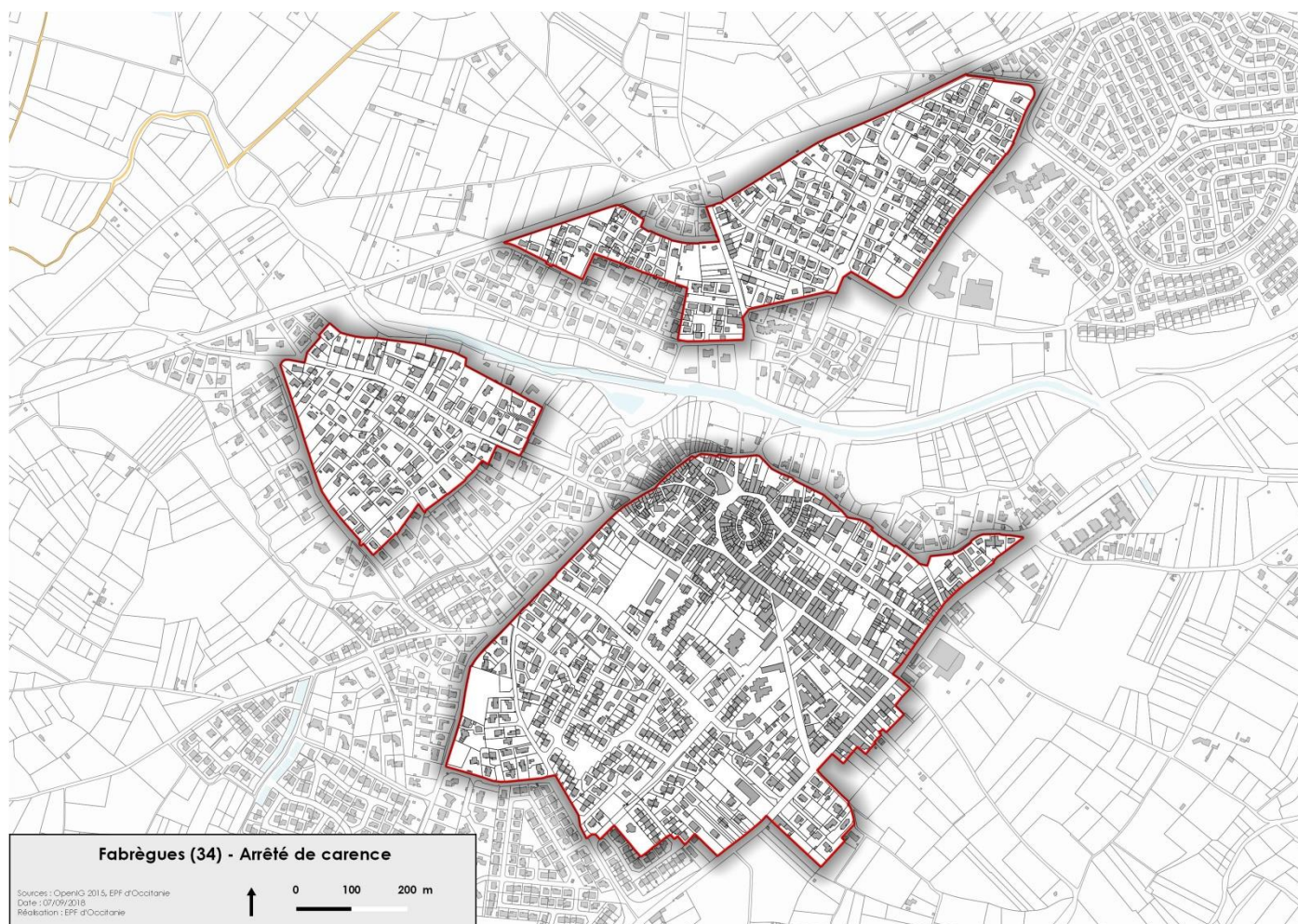
Pour l'EPF d'Occitanie

La directrice générale


Sophie Lafont



ANNEXE 2 - PERIMETRES D'INTERVENTION



JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIERARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF met à disposition, à titre gratuit, de la commune 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 A DISPOSITION

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

Si l'état du bien acquis l'exige, l'établissement public foncier, 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 la commune et de l'établissement public foncier.

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

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 à la commune.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

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 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 commune 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 commune 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.

La commune 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, 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 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 de leur libération aux fins qu'il puisse faire procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de mise en sécurité. Si l'EPF 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. 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 : DEPENSES

- A la charge de l'établissement public foncier

L'établissement public foncier 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.

Envoyé en préfecture le 18/10/2018
Reçu en préfecture le 18/10/2018
Affiché le 
ID : 034-213400955-20181016-2018_040-DE

Fait à
Le
En quatre exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Fabrègues
La directrice générale	Le maire
Sophie Lafenêtre	Jacques Martinier