



ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
LANGUEDOC
ROUSSILLON



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture de l'Hérault



Montpellier
Méditerranée
Métropole



VENDARGUES

PROJET

CONVENTION OPERATIONNELLE

Arrêté de carence

N° de la convention :

Signée le

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

Sommaire

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 lr	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 Vendargues et de Montpellier Méditerranée Métropole .	8
5.2.1 engagements de la commune de Vendargues	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 LR.....	10
6.2.2 Acquisition à l'amiable	11
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	13
6.7 Intervention d'un tiers	14
Article 7 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle.....	14
Article 8 – transmission des données numériques	14
Article 9 – Résiliation de la convention	14
Article 10 – Contentieux	15
ANNEXE 1 -Convention cadre signée entre le représentant de l'Etat dans le département et l'EPF LR.....	16
ANNEXE 2 - Périmètre d'intervention	28
ANNEXE 3 - Jouissance et gestion des biens acquis par l'EPF LR.....	29

Entre

L'Etat, représenté par monsieur Pierre de Bousquet, préfet du département de l'Hérault et préfet de région Languedoc-Roussillon,

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

La commune de Vendargues, représentée par monsieur Pierre Dudieuzère, maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du

Dénommée ci-après " la commune de Vendargues",

La Métropole Montpellier Méditerranée Métropole représentée par 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'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR), établissement d'Etat 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°/.... en date du 2 décembre 2014, approuvée le par le préfet de la région Languedoc-Roussillon,

Dénoté 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, 13 communes, parmi lesquelles la commune de Vendargues 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 9 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^{ème} 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 Vendargues consistait en la réalisation de 43 logements. Or, le bilan de cette période ne fait état de la réalisation que de 20 logements. Au vu de ce faible taux de réalisation et du taux de logements locatifs sociaux réalisés sur la commune, soit 8.46 % alors que le PLH de l'agglomération de Montpellier pour la période 2013-2018 prescrit un objectif de 30 %, la carence de la commune a été prononcée par arrêté du préfet du département de l'Hérault, notifiée à la commune de Vendargues le 14 octobre 2014 et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département le 10 octobre 2014. Cet arrêté a été modifié par arrêté du 5 décembre 2014 notifié le 13 décembre 2014.

La présente convention opérationnelle quadripartite (Etat, Montpellier Méditerranée Métropole, Commune de Vendargues 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 :

Commune de Vendargues	EPF LR
Etat	Montpellier Méditerranée Métropole

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1 / OBJET

La commune de Vendargues, Montpellier Méditerranée Métropole et le représentant de l'Etat dans le département, confient 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 / 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 LR est habilité à intervenir sur les secteurs tels que définis dans le tableau ci-dessous, sis sur la commune de Vendargues dont les périmètres figurent en annexe 1 de la présente convention.

Secteur	Intitulé	Zonage PLU	Superficie
Centre-ville		UA/UB/UD/IIAU	90,7 ha

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'EPF LR

4.1 / ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

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 économiquement 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 reconverter, 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 elle en fait la demande, la commune de Vendargues en lien avec Montpellier Méditerranée 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 LR au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à **3 000 000 €** 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 A 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'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 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.

5.2 / ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE VENDARGUES ET DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

5.2.1 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE VENDARGUES

- 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 Montpellier Méditerranée Métropole ;
- à solliciter auprès de Montpellier Méditerranée Métropole une modification, si nécessaire des règles du document d'urbanisme afin de rechercher les densités opérationnelles permettant de faciliter la faisabilité économique des opérations de logements locatifs sociaux.

5.2.2 ENGAGEMENTS DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

Montpellier Méditerranée Métropole s'engage :

A l'égard de la commune de Vendargues :

- à modifier, si nécessaire, le document d'urbanisme et à poursuivre son assistance dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière ;

- à 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 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 LR :

- 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 LR 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 s'engage :

- A intégrer dans sa programmation des aides à la pierre, les besoins de financement annuels nécessaires à la réalisation des logements sociaux, dans le cadre des crédits ouverts par l'Etat.
- A veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de LLS ;

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 son Service Foncier, 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 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 MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES

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 DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION A 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 du ou 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 Vendargues. Si pendant la durée de la présente convention la commune Vendargues 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 2014-2016, 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 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 de Vendargues et Montpellier Méditerranée Métropole s'engagent à fournir à l'EPF LR l'ensemble des informations nécessaire 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 de Vendargues, à Montpellier Méditerranée 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 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 A 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 de Vendargues et Montpellier Méditerranée Métropole informent l'EPF LR des opportunités de cession dans la mesure où elles 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 DUREE DE LA PERIODE 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 FONCIERE 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 Vendargues 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 CESSION 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 Vendargues ;

- 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 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 de Vendargues, Montpellier Méditerranée Métropole et 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 Vendargues ou Montpellier Méditerranée 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 de Vendargues, Montpellier Méditerranée Métropole 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 Vendargues 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 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 Montpellier Méditerranée 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 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 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

→ Dans le cas de cession à la commune de Vendargues, à Montpellier Méditerranée 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 LR liés aux acquisitions et aux travaux ;
2. Les frais de gestion diminués éventuellement des recettes de gestion dans le cas où l'EPF LR 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 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 – 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 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 DONNEES NUMERIQUES

La commune de Vendargues 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 LR et à l'Etat les droits d'accès à ces données en temps réel. Certaines d'entre elles ayant un caractère nominatif, l'EPF LR s'engage à procéder préalablement aux formalités de déclaration préalable obligatoire auprès de la CNIL.

Par ailleurs, la commune de Vendargues et la métropole 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 – 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 LR, dont il est dressé un inventaire.

La commune de Vendargues 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 de Vendargues 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

Le

En **quatre** exemplaires originaux

Le représentant de l'Etat, Le préfet du département de l'Hérault Pierre De Bousquet	L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon Le directeur général Thierry Lemoine
Montpellier Méditerranée Métropole Le président Philippe Saurel	La commune de Vendargues Le maire Pierre Dudieuzère

ANNEXE 2 - Périmètre d'intervention

Secteur	Intitulé	Zonage PLU	Superficie en m ²
Centre-ville		UA/UB/UD/IIAU	90,7 ha

