

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 19 octobre 2015

CONVENTION OPÉRATIONNELLE TRIPARTITE "CENTRE BOURG" SUR LA COMMUNE DE PUECHABON - ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LANGUEDOC-ROUSSILLON (EPF LR)

ACQUISITION FONCIÈRE EN VUE DE LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 19 octobre 2015 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés :

M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. René GOMEZ, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Madame Michèle LAGACHERIE, Monsieur Christian VILLOING, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Grégory BRO, Madame Viviane RUIZ, Monsieur Christophe GAUX, Madame Edwige GENIEYS, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE, M. Bernard GOUZIN, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Evelyne GELLY, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Lucie TENA, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Amélie MATEO, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Madame Béatrice NEGRIER, Madame Marie-Françoise NACHEZ -M. Daniel JAUDON suppléant de M. Jacky GALABRUN

Procurations :

M. Gérard CABELLO à M. Maurice DEJEAN, M. Claude CARCELLER à Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Max ROUSSEL à Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Monsieur Bernard SALLES à Madame Béatrice NEGRIER, Mme Josette CUTANDA à M. Louis VILLARET

Excusés :

Madame Chantal COMBACAL, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Madame Véronique NEIL

Absents :

Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, Monsieur Jean-Claude CROS, M. Philippe MACHETEL, Monsieur Alexis PESCHER, M. Jean-Claude MARC

Quorum : 25	Présents : 36	Votants : 41	Pour 41 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-I et suivants.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu les statuts de la communauté de communes, en particulier sa compétence relative à la politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ;

Vu le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR), en particulier son article 2 alinéa 2 ;

Vu la délibération du bureau de l'Etablissement Public foncier de Languedoc-Roussillon du 25 juin 2015 ;

Vu la délibération n° 1127 du 27 avril 2015 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est prononcé favorablement sur le maintien provisoire du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Puéchabon du 2 juillet 2015 se prononçant favorablement sur le projet de convention tripartite opérationnelle en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux sur le site « centre bourg » ;

Considérant que dans le cadre du diagnostic foncier en cours d'élaboration par l'EPF LR, portant notamment sur le territoire de la communauté de communes, la commune de Puéchabon a identifié comme une réelle opportunité foncière une parcelle nue (parcelle cadastrée C 17 d'une surface de 5 700 m²) servant actuellement de terrain de foot,

Considérant que cette parcelle aura pour destination la réalisation d'un projet de logements locatifs sociaux ainsi que la création d'un équipement public,

Considérant que la commune doit prochainement rencontrer plusieurs bailleurs sociaux pour discuter de la réalisation de ce projet,

Considérant que ce terrain étant en vente, la commune, accompagnée de la communauté de communes, a saisi l'EPF LR afin que ce dernier mène une intervention foncière qui aura pour finalité d'acquérir cette parcelle ; la commune/le bailleur social identifié la rachètera ensuite en vue de mener à terme son opération consistant en la création d'environ 8 logements locatifs sociaux,

Considérant que dans ce contexte, le conseil municipal de la commune de Puéchabon s'est prononcé

favorablement sur le projet de convention opérationnelle tripartite sur le site « centre-bourg », d'une durée de 3 ans, qui vise à définir les engagements et obligations que prennent la commune, la Communauté de communes et l'EPF LR pour conduire à court terme l'acquisition foncière nécessaire à la réalisation de ce projet de logements,

Considérant que la communauté de communes soutient ce projet de création de logements dans le cadre de son PLH et a souhaité être associée à la convention ci-annexée,

Considérant que les engagements de la communauté de communes au titre de cette convention opérationnelle tripartite sont alors les suivants :

A l'égard de la commune de Puéchabon :

- apporter un appui technique lors de l'élaboration ou révision des documents d'urbanisme, dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires afin de faciliter l'action foncière ;
- 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 ;
- veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de LLS ;

A l'égard de l'EPF LR :

- 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 ;
- informer l'EPF LR de l'état d'avancement des projets ;

Considérant que la communauté de communes mettra à disposition les compétences de son Service Habitat en matière de mise en œuvre et de suivi du PLH,

**Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver la convention opérationnelle tripartite ci-annexée à conclure entre la Communauté de communes, la commune de Puéchabon et l'EPF LR, d'une durée de 3 ans prenant effet à compter de la date d'approbation par le Préfet de Région et confiant à l'Établissement Public foncier Languedoc-Roussillon une mission d'acquisition foncière sur le site « Centre bourg » de la commune de Puéchabon en vue d'y réaliser une opération de construction de logements locatifs sociaux et d'un équipement public;
- d'approuver les engagements propres à la Communauté de communes relatifs au soutien technique qu'elle apporte aux parties à l'opération;
- d'autoriser le Président à signer ladite convention opérationnelle ainsi que tout document afférent à ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 1203 le 20/10/15

Publication le 20/10/15

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

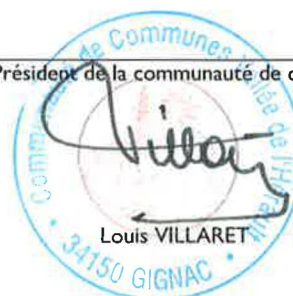
Gignac, le

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20151020-lmc174116-DE-I-I

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes





ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
LANGUEDOC
ROUSSILLON



Commune de Puéchabon



**Communauté de commune
Vallée de l'Hérault**

PROJET

CONVENTION OPERATIONNELLE

« Centre bourg »

N° de la convention :

Signée le

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

Sommaire

Article 1 – Objet et durée de la convention	5
1.1 / objet	5
1.2 / durée	5
Article 2 – Périmètre(s) d'intervention.....	5
Article 3 – Engagements de l'épflr	5
3.1 / Engagements opérationnels.....	5
3.2 / Engagement financier	6
Article 4 – Engagements de la commune de Puéchabon et de la communauté de communes vallée de l'Hérault.....	6
4.1/ engagements de la commune de Puéchabon.....	6
4.2 Engagements de la communauté de communes vallée de l'Hérault.....	7
Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle	7
5.1 Modalités d'acquisitions foncières.....	7
▪ Acquisition à l'amiable	8
▪ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF LR	8
5.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier	8
▪ Durée d'acquisition	8
▪ Durée de portage foncier	8
5.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis	8
5.4 Cession des biens acquis	9
▪ Conditions générales de cession	9
▪ Cession anticipée	9
▪ Cession à échéance de la convention	9
5.5 Détermination du prix de cession	10
5.6 Intervention d'un tiers	11
Article 6 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle	11
Article 7 – transmission des données.....	11
Article 8 – Résiliation de la convention	11
8.1/ Résiliation d'un commun accord.....	11
8.2/ Résiliation unilatérale	12
Article 9 – Contentieux	12
ANNEXE 1.....	13
ANNEXE 2.....	14

Entre

La Commune de Puéchabon représentée par monsieur Stéphane Simon, maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du

Dénommée ci-après "Commune de Puéchabon",

La communauté de commune Vallée de l'Hérault représentée par monsieur Louis Villaret président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du

Dénommée ci-après "Communauté de communes Vallée de l'Hérault",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR), établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par son directeur général, monsieur Thierry Lemoine, et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°/....en date du 25 juin 2015 approuvée le par le préfet de la région Languedoc-Roussillon,

Dénommé ci-après "EPF LR",

D'autre part,

PREAMBULE

Par lettre en date du 11 mai 2015 la commune de Puéchabon a saisi l'EPF LR d'une demande d'intervention foncière sur un foncier actuellement en vente situé au centre du village. Ce foncier est composé d'une parcelle nue servant actuellement de terrain de foot. Ce terrain représente une réelle opportunité foncière pour la réalisation d'un projet de logements locatifs sociaux ainsi que la création d'un équipement public.

Cette opération doit permettre à terme à la commune de Puéchabon de réaliser environ 8 logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, un diagnostic foncier portant sur les territoires de la communauté de communes Vallée de l'Hérault et de la communauté de communes du clermontais est en cours d'élaboration ; il devrait conduire à la signature des conventions « cadre logement » avec ces intercommunalités dans lesquelles seront identifiés les secteurs d'intervention foncière afin de faciliter à la fois la production de fonciers dédiés au logement sur le court, moyen et long terme, et de réaliser des LLS tel que prévu par le PLH. A cet effet et par anticipation à cette convention cadre, la communauté de communes Vallée de L'Hérault a voulu soutenir activement ce projet de création de logements locatifs sociaux sur la commune de Puechabon, et souhaite être associée à la présente convention.

L'action foncière conduite par l'EPF LR aura pour finalité d'acquérir soit par voie amiable, soit par délégation du droit de préemption la parcelle nécessaire à la réalisation de logements.

La présente convention opérationnelle vise à :

- définir les engagements et obligations que prennent la commune de Puéchabon, la communauté de communes Vallée de l'Hérault et l'EPF LR pour conduire sur le court terme l'acquisition foncière nécessaire à la réalisation du projet de logements ;
- préciser la portée de cet engagement.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1 / OBJET

La commune de Puéchabon et la communauté de communes Vallée de l'Hérault confient à l'EPF LR qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « Centre Bourg » en vue de réaliser une opération de construction de logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation d'un équipement public.

1.2 / DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de **3 ans** à compter de sa date d'approbation par le préfet de région.

Cette durée peut être prolongée par voie d'avenant, notamment en cas de procédure contentieuse retardant la maîtrise foncière.

ARTICLE 2 – PERIMETRE(S) D'INTERVENTION

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, l'EPF LR est habilité à intervenir sur le secteur « Centre Bourg » sis sur la commune de Puéchabon dont le périmètre figure en annexe 1 de la présente convention.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPFLR

3.1 / ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

Au titre de la présente convention, l'EPF LR s'engage :

- A assurer une veille foncière active sur le périmètre d'intervention tel que défini en annexe 1 de la présente convention en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable et en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption ;
- A réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;
- A assurer, si nécessaire, la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des tenements dégradés acquis : démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, travaux de clos et de couvert pour les bâtiments conservés, accompagnement paysager ;
- A faire bénéficier la commune de ses compétences en matière d'ingénierie au moment de la phase de définition de son projet mais aussi au moment de la cession des terrains acquis par l'EPF LR à un aménageur ;

- Aider, si la commune en fait la demande, à la consultation et aux choix d'un bailleur social ou d'un aménageur.

3.2 / 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 **300 000 €** pour 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 à la commune de Puéchabon.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE PUECHABON ET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT

Dans le cadre de cette convention, la communauté de communes Vallée de l'Hérault et la commune, s'engagent :

4.1/ ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE PUECHABON

La commune de Puéchabon s'engage sur l'ensemble des secteurs définis à l'article 2 de la présente convention :

- Sur la durée de la convention fixée à l'article 1.2 de la présente convention :

- à définir son projet d'aménagement en réalisant l'ensemble des études nécessaires et à les faire valider par le conseil municipal;
- à mettre en place les premiers outils opérationnels et fonciers en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil municipal;
- à identifier un bailleur social, dès signature de la présente convention, afin de l'associer le plus en amont possible à la définition du projet d'aménagement ;

En cas de manquement de la part de la collectivité aux engagements précités, l'EPF LR se réserve la possibilité de procéder à une cession anticipée des biens acquis dans les conditions fixées à l'article 5.5 de la présente.

- à informer l'EPF LR et la communauté de communes Vallée de l'Hérault sur son programme d'études et son calendrier de réalisation ;
- à associer l'EPF LR et la communauté de communes Vallée de l'Hérault aux comités de pilotage des différentes études, et à la rédaction du ou des cahiers des charges en vue du choix d'un aménageur, ou d'un maître d'œuvre, ou d'un bureau d'études (jury) ;
- à valider l'ensemble des procédures opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet (révision des documents de planification, analyser les bilans financiers et études de faisabilité...) ;

- à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF, l'année précédant leur cession à son profit.

4.2 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT

La communauté de communes s'engage :

A l'égard de la commune de Puéchabon :

- à lui apporter un appui technique lors de l'élaboration ou révision des documents d'urbanisme, 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 ;
- A veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de LLS ;

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 ;
- 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, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault 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 du conseil aux communes ;

ARTICLE 5 – MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE

5.1 MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES

L'EPF LR, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre du projet, tel que défini à l'article 2 de la présente, soit à l'amiable, soit par exercice des droits de préemption et de priorité.

Les biens sont acquis par l'EPF LR soit au prix agréé par France Domaine, soit en cas d'adjudication, au prix de la dernière enchère par substitution à l'adjudicataire.

▪ **Acquisition à l'amiable**

La commune de Puéchabon informe l'EPF LR des opportunités de cession dans la mesure où elle en a connaissance.

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

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

▪ **Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF LR**

L'autorité compétente au sein de la commune de Puéchabon délègue à l'EPF LR l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, et le cas échéant conformément aux dispositions des articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du code général des collectivités territoriales, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues par la commune concernée sont transmises par la collectivité compétente dans les 8 jours suivants leur réception à l'EPF LR en lui faisant savoir celles auxquelles la commune souhaite que l'EPF LR donne suite.

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

5.2 DUREES DE LA PERIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER

▪ **Durée d'acquisition**

L'EPF LR procède aux acquisitions pendant toute la durée de la présente convention telle que précisée à l'article 1.2.

▪ **Durée de portage foncier**

La durée de portage des biens acquis par l'EPF LR, s'achève au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

5.3 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 Puéchabon en assure la gestion selon les modalités définies à l'annexe 2 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 à l'EPF LR par la commune. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF LR.

5.4 CESSION DES BIENS ACQUIS

▪ Conditions générales de cession

La commune de Puéchabon prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle 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 concernée, un cahier des charges approuvé par la commune précisant les droits et obligations du preneur devra être joint à l'acte de vente.

Les biens acquis par l'EPF LR ont vocation à être cédés. La commune s'engage d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF LR dans le cadre de la présente convention et d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens au moment de la cession.

Cette cession s'opère dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du PPI lesquelles s'appliquent à toute convention.

▪ Cession anticipée

- Passé le délai de 3 ans précisé à l'article 4 de la présente, et en cas de défaillance de la part de la communauté de Puéchabon dans la réalisation de ces engagements tels que définis dans ce même article, cette dernière s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF LR dans le cadre de la présente convention au plus tard l'année qui suit ce délai. La présente convention sera alors résiliée de plein droit à l'issue de ces cessions.

- Au cas où la collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné (aménageur, bailleur social...) souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'établissement durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, la collectivité devra en faire la demande par écrit à l'établissement pour accord. Selon l'état d'avancement du projet, l'établissement se réservera alors la possibilité de proposer à la collectivité concernée une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

▪ Cession à échéance de la convention

La communes de Puéchabon s'engage à procéder au rachat des biens acquis par l'EPF LR dans les délais de portage définis à l'article 5.2 de la présente convention, sous réserve des dispositions légales et réglementaires s'appliquant à la cession des biens acquis par préemption.

5.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

→ Dans le cas de cession à la commune de Puéchabon, à un bailleur social, ou le cas échéant au titulaire de la concession d'aménagement (aménageur), le prix de cession des biens correspond à un prix de revient actualisé comprenant :

1. Le prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions, frais d'avocats...), les indemnités d'éviction et de transfert, l'impôt foncier, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPF LR liés aux acquisitions et aux travaux ;

2. Les dépenses de remise en état du foncier comprenant des travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur » et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, des travaux de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plates-formes pour accueillir les futures occupations, de pré verdissement ainsi que les études techniques s'y rattachant ;

3. Les frais financiers éventuels liés au remboursement d'un emprunt adossé à l'opération ;

Le montant des dépenses exposées ci-dessus décomptées par année - la première actualisation étant appliquée le 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit la date de 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.

5.6 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 6 – MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

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

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant la communauté de communes Vallée de l'Hérault, la commune de Puéchabon et l'EPF LR, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Il se réunit à l'initiative de l'un des signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers en cours.

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La communauté de commune Vallée de l'Hérault et la commune de Puéchabon, dès la notification de la présente convention, 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 (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption ou de priorité, données SIG, documents d'urbanisme...).

ARTICLE 8 – RESILIATION DE LA CONVENTION

8.1/ RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

La présente convention cadre peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF LR, dont il est dressé un inventaire.

La commune de Puéchabon est tenue de procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF LR et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPF LR, dans un délai de un an suivant la décision de résiliation.

Pour ce faire la collectivité 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.

8.2/ RESILIATION UNILATERALE

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF LR que le projet envisagé n'est plus conforme à celui défini à l'article 1.1 de la présente, la résiliation de la convention est prononcée par l'EPF LR, avec cession de tout ou partie des biens acquis dans l'année suivant le constat du manquement :

- soit à la commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale concerné, avec une majoration du prix de revient, tel que défini à l'article 5.5 de la présente, au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens ;
- soit à un bailleur social au prix de revient défini à l'article 5.5 précité.

ARTICLE 9 – 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

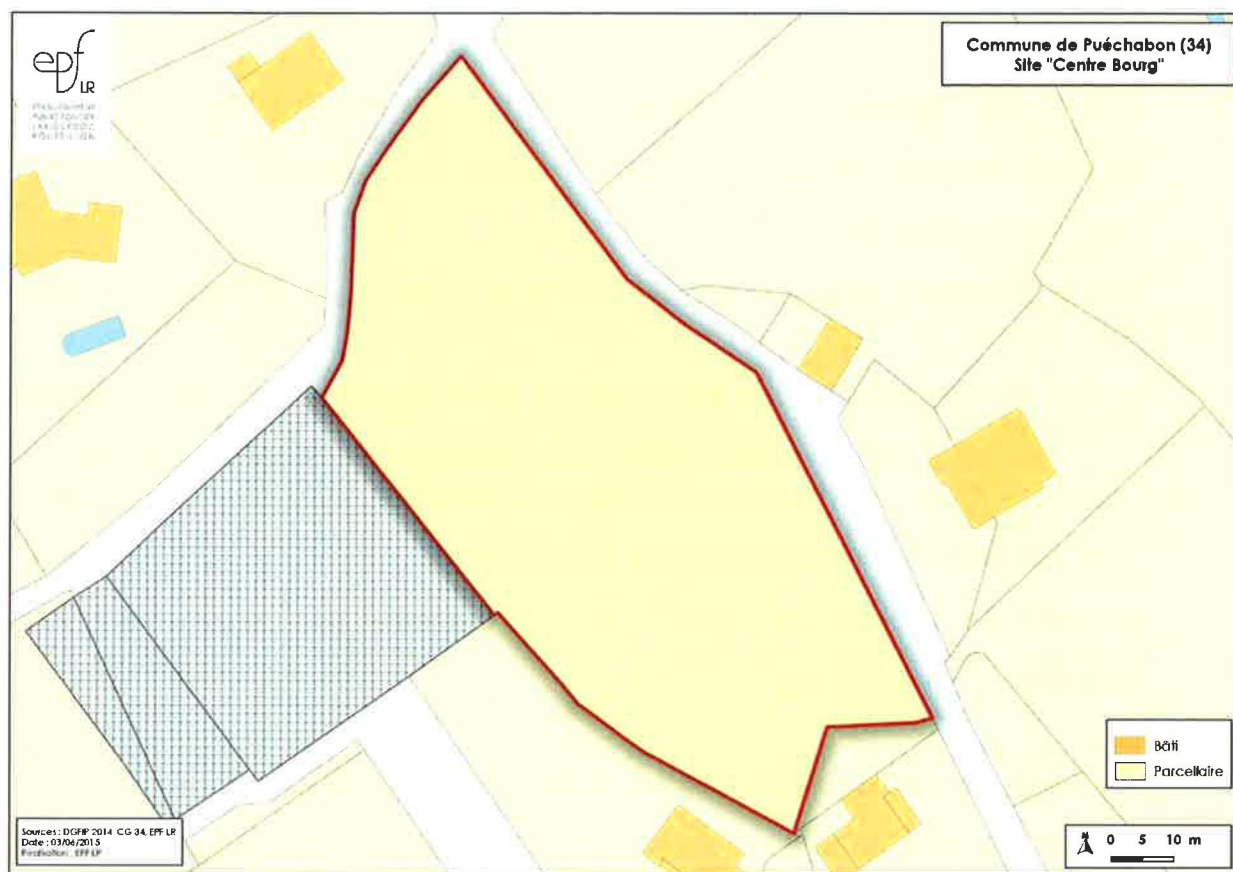
Le

En trois exemplaires originaux

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon	La communauté de communes Vallée de l'Hérault
Le directeur général,	Le président,
Thierry Lemoine	Louis Villaret
	La commune de Puéchabon
	Le maire,
	Stéphane Simon

ANNEXE 1

Périmètre d'intervention



ANNEXE 2

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

ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF LR met à disposition, à titre gratuit, de la commune de Puéchabon 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 LR.

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 de la commune de Puéchabon 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 LR à la commune.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE PUECHABON

La commune de Puéchabon 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 de Puéchabon se substitue à l'EPF LR et assume à ce titre toutes les obligations à l'égard des occupants existants telles qu'elles résultent du régime juridique applicable à la dite occupation (bail, convention d'occupation précaire...). Il est à ce titre précisé que ne peuvent donner lieu à occupation ou maintien dans les lieux que les locaux respectant les normes de sécurité.

La collectivité souscrit les polices d'assurance la garantissant contre les risques dits locatifs.

La commune de Puéchabon encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

La collectivité rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Elle est habilitée à intenter et diligenter toute action en vue de la résolution d'un litige l'opposant à un ou plusieurs occupants après en avoir informé préalablement l'EPF LR.

La collectivité est garante des obligations d'assurance des occupants, à ce titre, l'occupant justifie auprès de la collectivité d'une assurance qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Les nouvelles occupations doivent être préalablement acceptées par l'EPF LR, elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

- Cas des biens devenus vacants

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

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

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

ARTICLE 4 : 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.

- A la charge de la commune de Puéchabon

La commune de Puéchabon supportera la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété).

Fait à

Le

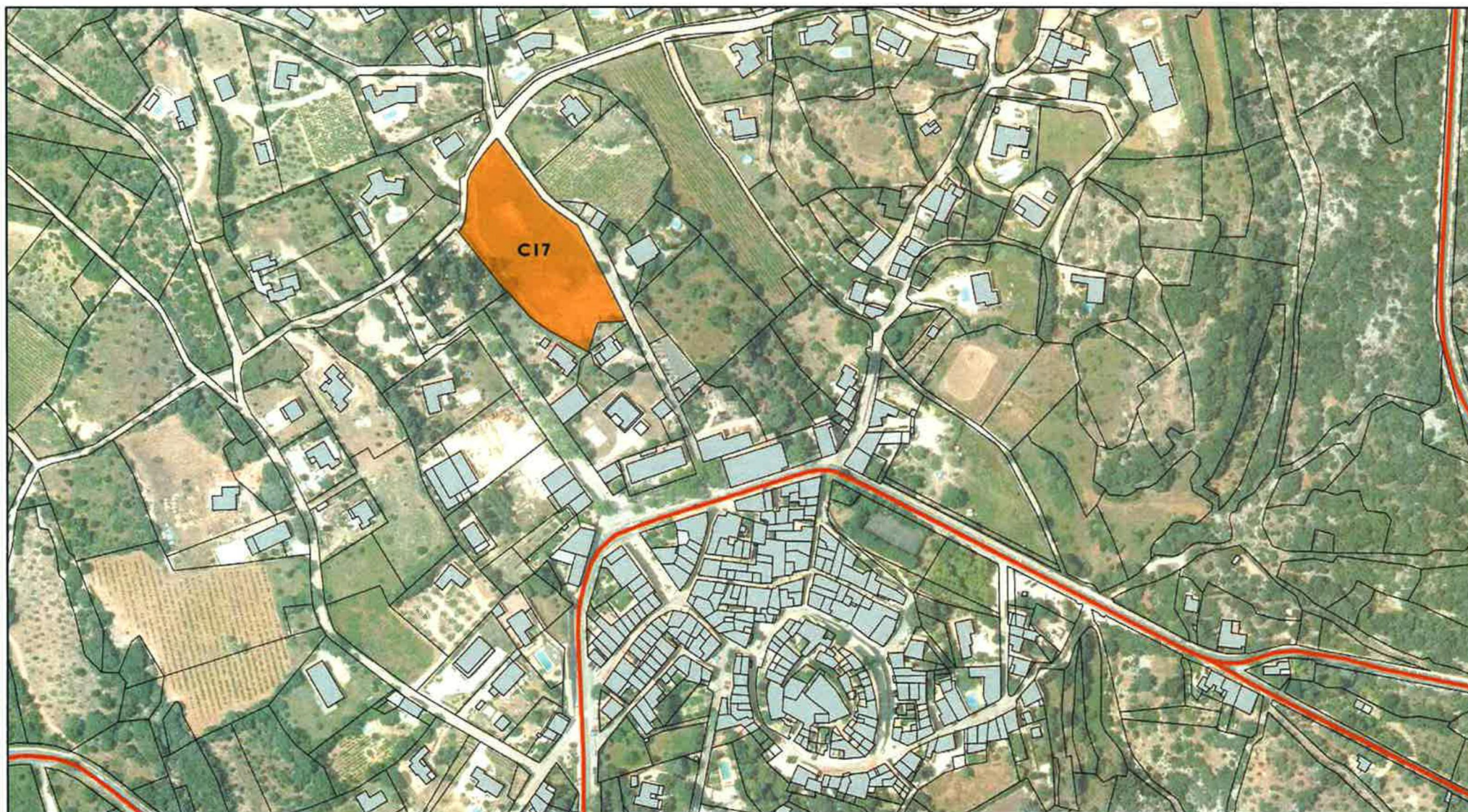
En deux exemplaires originaux.

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon	La commune de Puéchabon
Le directeur général	Le maire
Thierry Lemoine	Stéphane Simon



Commune de Puéchabon

PARCELLE CONCERNÉE PAR LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE - EPF-LR



Parcelle concernée par la convention Routes départementales

Cadastre

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger

1:3•000

0 75 150 Mètres



Réalisation : CCVR, septembre 2015

Sources : SIGLR 2014 - DGFIP 2015 - CCVR 2015