



PREFET DE L'HERAULT

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

SPECIAL N°71

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

ARRETE du 28 juin 2016

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

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

- Vu** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Monsieur Pierre Pouëssel, préfet de l'Hérault ;
- Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L. 210-1 alinéa 2 ;
- Vu** le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 modifiant le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Languedoc- Roussillon ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2014-10-04365 du 09/10/2014 portant constat de carence et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Montagnac;
- Vu** la convention opérationnelle signée le 27 juillet 2015 par le préfet du département de l'Hérault, la commune de Montagnac, la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée et l'Établissement public foncier de Languedoc-Roussillon définissant les modalités d'intervention de l'Établissement public foncier de Languedoc-Roussillon et les engagements réciproques des parties signataires dans la mise en œuvre du droit de préemption sur la commune de Montagnac;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 13 mars 2016 portant institution du droit de préemption urbain sur la commune de Montagnac;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 7 avril 2016 portant délégation, au profit de l'Établissement public foncier de Languedoc-Roussillon sur le périmètre délimité en annexe de la convention opérationnelle sus visée, du droit de préemption détenu par le préfet du département de l'Hérault;
- Vu** l'avenant n° 1 du 28 juin 2016 à la convention opérationnelle sus visée portant modification du périmètre d'intervention de l'Établissement public foncier de Languedoc-Roussillon;

Considérant que par convention opérationnelle sus visée a été confiée à l'Établissement public foncier de Languedoc-Roussillon, sur le périmètre défini en annexe de ladite convention, une mission d'acquisitions foncières en vue de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et projets

d'aménagement permettant à la commune de Montagnac de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2014/2016;

Considérant que par arrêté préfectoral du 7 avril 2016, le préfet de l'Hérault a délégué à l'Établissement public foncier de Languedoc-Roussillon, sur le périmètre délimité en annexe de la convention opérationnelle précitée, le droit de préemption dont il est titulaire au titre de l'article L. 210-1alinéa 2 du code de l'urbanisme ;

Considérant que par avenant n°1 en date du 28 juin 2016, ledit périmètre a été étendu à d'autres secteurs de la commune et qu'il convient en conséquence de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'Établissement public foncier de Languedoc-Roussillon sur le nouveau périmètre annexé à la convention opérationnelle susvisée, tel que modifié par ledit avenant ;

ARRETE

Article 1 : L'exercice du droit de préemption détenu par le représentant de l'Etat dans le département au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme est délégué à l'établissement public foncier Languedoc-Roussillon sur le périmètre annexé à la convention opérationnelle susvisée, tel que modifié par l'avenant n° 1 susvisé;

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

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

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

Fait à Montpellier, le 28 juin 2016

Le Préfet,
pour le Préfet, le Secrétaire Général
signé
Olivier JACOB

Délais et voies de recours :

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



ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
LANGUEDOC
ROUSSILLON



AVENANT N° 1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Arrêté de Carence

N° de la convention : 2015-H-191

Signé le 28 juin 2016
Approuvé par le préfet de région le 29 juin 2016

AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°2015-H-191

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 Montagnac représentée par monsieur Yann Llopis, maire, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du 16 juin 2016,

Dénommée ci-après " la commune de Montagnac ",

La communauté d'agglomération Hérault Méditerranée représentée par monsieur Gilles D'Ettore, président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil de communauté en date du 13 juin 2016

Dénommée ci-après "Hérault Méditerranée",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR), établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par son directeur général, monsieur Thierry Lemoine, et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 20158/81 en date du 15 juin 2016, approuvée le 16 juin 2016 par le préfet de la région Languedoc-Roussillon/Midi-Pyrénées,

Dénoté ci-après "EPF LR",

D'AUTRE PART,

Objet de la convention opérationnelle : une mission d'acquisitions foncières en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'opérations de logements 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 2013/2018.

Date d'examen du projet de convention par le Bureau de l'EPF LR : 26 février 2015

Date de signature de la convention : 27 juillet 2015

Date d'approbation de la convention par le préfet de région : 26 août 2015

Rappel du montant prévisionnel de l'engagement financier de l'établissement public foncier au titre de la convention : 2 000 000 €

Durée : 6 ans

Préambule

Sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2011-2013, la commune de Montagnac a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet du département de l'Hérault en date du 09 octobre 2014.

Une convention opérationnelle dite de carence a été signée le 27 juillet 2015 afin de saisir des opportunités pour produire du logement locatif social. A la demande de la commune de Montagnac, il est proposé d'étendre le périmètre d'intervention de l'EPF LR à un secteur à urbaniser de la commune destiné à un aménagement d'ensemble.

Il convient donc de modifier le périmètre d'intervention de l'EPF LR.

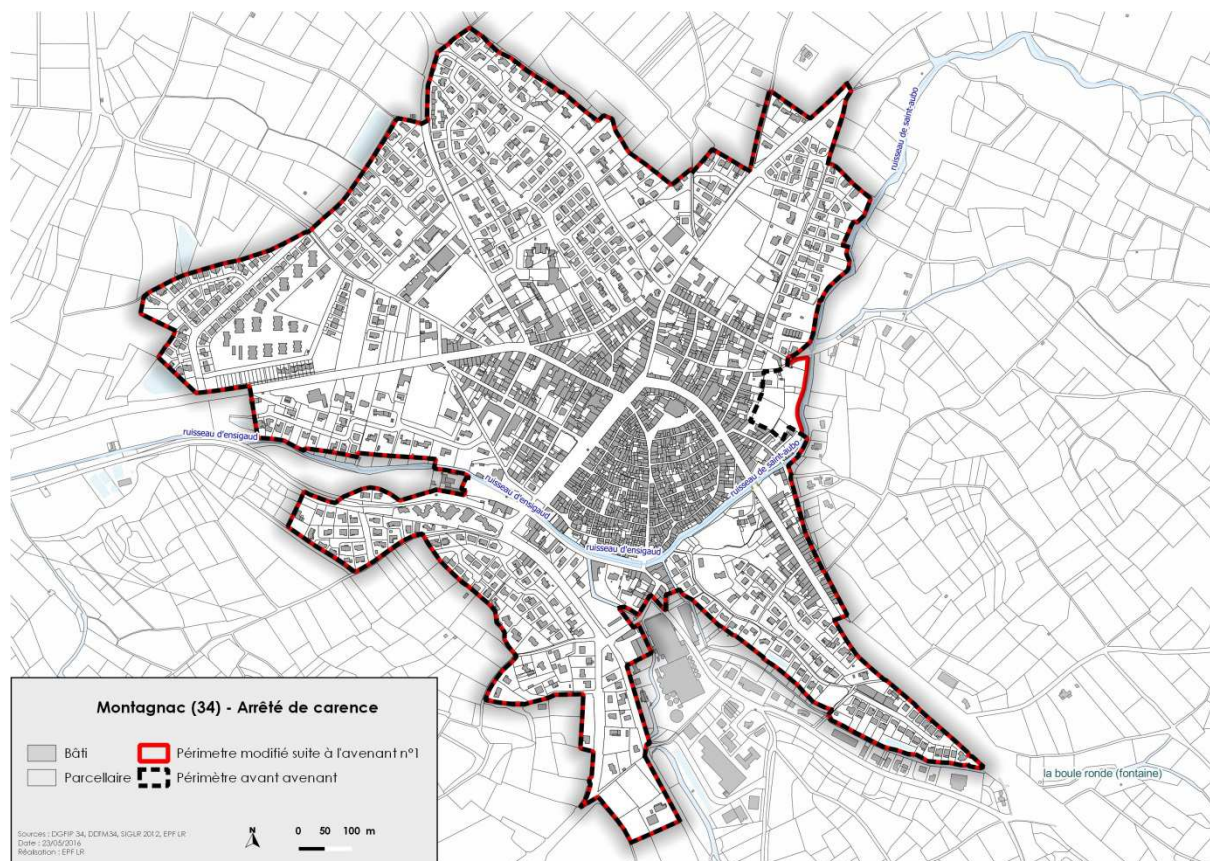
Par ailleurs, conformément aux orientations prises dernièrement par l'EPF LR sur l'ensemble des dispositifs conventionnels, il y a lieu de modifier la convention sur les conditions de jouissance et de gestion des biens acquis par l'EPF LR.

Pour ces motifs, l'annexe 2 et l'annexe 3 de la convention désignée ci-dessus est modifiée suivant les conditions fixées aux articles suivants, conformément à :

- la délibération du conseil municipal en date du 16 juin 2016
- la délibération du conseil communautaire en date du 13 juin 2016
- la délibération du bureau de l'EPF LR en date du 15 juin 2016

ARTICLE 1

L'annexe 2 de la convention, définissant le périmètre d'intervention de l'EPF LR, est supprimée et remplacée par les plans ci-dessous



ARTICLE 2

L'annexe 3 de la convention susvisée intitulé « Jouissance et gestion des biens acquis par l'EPF LR » est annulée et remplacée par l'annexe 1 jointe au présent avenant.

ARTICLE 3

Toutes les autres dispositions de la convention demeurent inchangées et applicables dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de contestation.

Fait à Montpellier

Le 28 juin 2016

En 4 exemplaires originaux

<p>Le représentant de l'état, Le Préfet du département de l'Hérault, pour le Préfet, le Secrétaire Général</p> <p>signé</p> <p>Olivier Jacob</p>	<p>La commune de Montagnac</p> <p>Le maire,</p> <p>signé</p> <p>Yann Llopis</p>
<p>La communauté d'agglomération Hérault Méditerranée</p> <p>Le président,</p> <p>signé</p> <p>Gilles d'Ettore</p>	<p>L'établissement public foncier de Languedoc- Roussillon</p> <p>Le directeur général,</p> <p>signé</p> <p>Thierry Lemoine</p>

ANNEXE 1

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

ARTICLE 1 : MISE À DISPOSITION DU BIEN

L'EPF LR met à disposition, à titre gratuit, de la commune qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la présente convention en vue d'en assurer la gestion et la garde, cette dernière notion comprenant l'usage, la direction et le contrôle des biens objet des présentes.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION

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

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

La commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF LR à cette occasion d'interventions, remises en état ou réparations.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune assure, à compter du transfert de gestion et de la garde, 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.

Si l'état du bien acquis l'exige, la commune procédera :

- 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...).

La commune ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée.

Elle est par ailleurs tenue :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'elle a en gestion qui précise : la date d'acquisition du bien par l'établissement public foncier, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisés et autres observations relatives au bien ;
- de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;

- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

- Cas des biens occupés à la date de mise en gestion

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

La 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 LR.

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

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

- Cas des biens devenus vacants

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

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être adressée à l'EPF LR pour information.

La commune ne pourra consentir sur les biens dont elle a la gestion et la garde que des conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat.

ARTICLE 4 : DÉPENSES

- 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

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

Fait à Montpellier
Le 28 juin 2016
En quatre exemplaires originaux.

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon	La commune de Montagnac
Le directeur général	Le maire
signé	signé
Thierry Lemoine	Yann Llopis