

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 16 novembre 2020**  
~~~~~

**AVENANT N°2 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE TRIPARTITE "CENTRE BOURG" -
COMMUNE DE PUÉCHABON - ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER OCCITANIE.
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 16 novembre 2020 à 18h00 en Salle des fêtes à Aniane, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 5 novembre 2020.

Étaient présents ou
représentés

M. René GARRO, Mme Maria MENDES CHARLIER, M. Henry MARTINEZ, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Jocelyne KUZNIAC, M. Robert SIEGEL, M. Xavier PEYRAUD, Mme Véronique NEIL, M. Gilles HENRY, M. Olivier SERVEL, M. Pierre AMALOU, M. Ronny PONCE, Mme Nicole MORÈRE, M. Philippe SALASC, M. Jean-François SOTO, Mme Martine LABEUR, M. Jean-Marc ISURE, M. David CABLAT, M. Nicolas ROUSSARD, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. Daniel JAUDON, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Pascal DELIEUZE, Mme Martine BONNET, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Béatrice FERNANDO, M. Claude CARCELLER, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Thibaut BARRAL, M. Christian VILOING, M. Jean-Claude CROS, M. Marcel CHRISTOL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN, M. Philippe LASSALVY, Mme Marie-Hélène SANCHEZ - M. José MARTINEZ suppléant de Mme Cécile LANGREE, M. Gregory BRO suppléant de M. Pascal THEVENIAUD, M. Daniel REQUIRAND suppléant de M. Bernard CAUMEIL.

Procurations

M. Bernard GOUZIN à Mme Florence QUINONERO, Mme Josette CUTANDA à M. Thibaut BARRAL, M. Jean-Luc DARMANIN à M. Jean-François SOTO.

Excusé

Mme Agnès CONSTANT.

Absent

M. Laurent ILLUMINATI.

| | | | |
|-------------|---------------|--------------|---|
| Quorum : 25 | Présents : 43 | Votants : 46 | Pour : 46 Contre : 0 Abstention : 0 |
|-------------|---------------|--------------|---|

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU l'arrêté préfectoral n°2010-I-1657 du 31 décembre 2020 fixant les derniers statuts en vigueur 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 le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ;

VU la délibération n°1514 du conseil communautaire du 10 juillet 2017 relative à l'adoption du Programme Local de l'Habitat 2016-2021 ;

VU les délibérations du conseil communautaire du 19 octobre 2015 et du 24 septembre 2018 approuvant la convention opérationnelle tripartite « centre bourg » sur la commune de Puechabon et son avenant n°1 en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux sur le site « centre bourg » ;

VU les délibérations du bureau de l'Etablissement Public Foncier de Languedoc Roussillon du 25 juin 2015 et du 27 septembre 2018 approuvant ladite convention et son avenant n°1 ;

VU les délibérations du conseil municipal de la commune de Puechabon du 2 juillet 2015 et du 6 novembre 2018 approuvant ladite convention et son avenant n°1 ;

CONSIDERANT que dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, la Communauté de communes a décidé de mettre en place des actions visant à promouvoir la mobilisation du foncier pour contribuer aux besoins de logements sociaux et à la mixité sociale de l'habitat sur le territoire intercommunal,

CONSIDERANT que dans ce sens, une opportunité foncière avait été identifiée sur la commune de Puechabon par le diagnostic foncier établi par l'EPF Occitanie,

CONSIDERANT qu'une opération d'aménagement visant la réalisation de logements locatifs sociaux ainsi que la création d'un équipement public était pressentie sur la parcelle C17 d'une superficie de 5700 m²,

CONSIDERANT que la convention opérationnelle « centre bourg » n°2015H221 fut donc établie entre la commune de Puechabon, l'EPF Occitanie et la Communauté de communes en date du 30 novembre 2015 pour une durée de 3 ans, à compter de la date d'approbation par le préfet de région,

CONSIDERANT qu'elle permet de conduire sur le court terme l'acquisition foncière nécessaire à la réalisation du projet de logements sur le périmètre d'intervention,

CONSIDERANT qu'un avenant n° 1 a été signé le 25 mars 2019 portant à 5 ans la durée de celle-ci,

CONSIDERANT que l'EPF Occitanie s'est porté acquéreur de la parcelle assiette du projet le 30 novembre 2016,

CONSIDERANT que la commune de Puechabon a diligenté une étude urbaine visant à définir le projet d'aménagement dont les orientations sont retranscrites dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune en cours d'élaboration ; le projet ainsi défini comportera entre 13 et 17 logements dont 6 logements locatifs sociaux, du logement libre permettant un équilibre d'opération, et un espace public,

CONSIDERANT que la convention opérationnelle arrivant à terme prochainement, il convient, en entente entre les parties, d'en proroger la durée afin de permettre la bonne finalisation de cette opération,

CONSIDERANT que la commune de Puechabon finalise son Plan local d'urbanisme dont il ressort que la constructibilité du terrain ne peut être établie en raison d'une capacité insuffisante du réseau d'eau potable. Une modification ultérieure du PLU sera nécessaire pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation, après engagement sur les travaux sur le réseau,

CONSIDERANT que ces conditions ne permettant pas d'offrir les garanties suffisantes à un aménageur, la communauté de communes s'engage à acquérir le foncier et qu'elle effectuera ce portage foncier le temps nécessaire pour engager une modification du PLU de la commune et permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur,

CONSIDERANT qu'il est donc proposé de modifier :

- l'article I.1 « OBJET » de la convention susvisée afin de préciser le projet d'aménagement qui comportera à minima 25% de logements locatifs sociaux, du logement libre et un équipement public

- l'article I « DUREE » afin de porter la durée de 5 ans à 8 ans, à compter de la date d'approbation par le préfet de région,

- l'article 5.4 « CONDITIONS GENERALES DE CESSION » afin d'indiquer le rachat par la communauté de communes.

- L'article 5.5 « DETERMINATION DU PRIX DE CESSION » afin de porter la première actualisation des dépenses à la quatrième année qui suit la date de paiement par l'EPF et non à la deuxième année comme indiqué initialement.

CONSIDERANT que sous réserve de la validation par l'ensemble des instances concernées, toutes les autres dispositions de la convention demeurent inchangées,

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 l'avenant n°2 à la convention opérationnelle tripartite ci-annexée à conclure entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, la commune de Puechabon et l'Etablissement Public Foncier Occitanie pour une durée de 8 ans prenant effet à compter de la date d'approbation par le préfet de région et confiant à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie une mission d'acquisition foncière sur le site « Centre bourg » de la commune de Puechabon en vue d'y réaliser une opération de logements comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux et d'un équipement public ; la garantie de rachat étant transférée à la communauté de communes selon les modalités financières détaillées dans la convention;

- D'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant à la convention opérationnelle ainsi que tout document afférent à ce dossier ;

- D'autoriser Monsieur le Président à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à la bonne exécution de ce dossier.

Transmission au Représentant de l'État

N° 2435 le 17/11/2020

Publication le 17/11/2020

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 17/11/2020

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20201116-943-DE-1-1

Le Président de la communauté de communes

Signé : Jean-François SOTO

Le Président de la communauté de communes

Jean-François SOTO

Avenant n°2 à la convention opérationnelle

« Centre bourg »

Puéchabon

N° de la convention : 2015-HR-221 signée le 30 novembre 2015

Signé le

Approuvé par le préfet de région le.....



ENTRE,

La commune de Puéchabon, représentée par monsieur Xavier Peyraud, maire, dûment habilité à signer l'avenant n°2 à la convention par une délibération du conseil municipal en date du <>.,

Dénommée ci-après " la commune ",

La communauté d'agglomération Vallée de l'Hérault représentée par monsieur Jean François Soto, président, dûment habilité à signer l'avenant n°2 à la convention par une délibération du conseil communautaire en date du 16 novembre 2020,

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

D'UNE PART,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc Club 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 n°/.... du Bureau en date du approuvée le par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF",

D'AUTRE PART,

Préambule

Par lettre en date du 11 mai 2015 la commune de Puéchabon a saisi l'EPF d'une demande d'intervention foncière sur un foncier en vente situé au centre du village. Ce foncier est composé d'une parcelle nue servant 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.

L'EPF d'Occitanie étant devenu propriétaire de l'ensemble du périmètre d'intervention depuis le 30 septembre 2016, la commune a diligenté en parallèle des démarches foncières une étude urbaine pour définir son projet qui comptait entre 13 et 17 logements, une place ainsi qu'un bâtiment public.

A l'occasion des travaux de finalisation de son projet d'élaboration du PLU, la commune et la communauté de communes se sont vues imposer la réalisation de travaux lourds sur les réseaux (assainissement eau potable) préalablement à l'autorisation d'un projet sur le terrain maîtrisé par l'EPF.

Dès lors, une prorogation de la durée de la convention de deux années supplémentaires est intervenue par avenant n°1 à la convention signé le 25 mars 2019.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pouvant se réaliser qu'après la modification du document d'urbanisme et la réalisation des travaux sur le réseau d'eau potable, la convention foncière doit de nouveau être modifiée.

En conséquence, le présent avenant vise à prolonger la durée de la convention opérationnelle, pour la porter à 8 ans. Il modifie également :

- l'objet de la convention pour faciliter l'équilibre de l'opération en y autorisant du logement libre,
- la garantie de rachat qui est transférée à la communauté de communes,
- la clause d'actualisation du prix de revient conformément aux dispositions introduites dans le PPI 2019-2023, dispositions qui sont plus favorables aux collectivités.

Pour ces motifs, les articles 1.1, 5.4 et 5.5 de la convention désignée ci-dessus et l'article 1 de l'avenant n°1, sont modifiés suivant les conditions fixées aux articles suivants, conformément à :

- la délibération du conseil communautaire du 16/11/2020,
- la délibération du conseil municipal du xx/xx/2020,
- et à la délibération du bureau de l'EPF d'Occitanie en date du xx/xx/2020

ARTICLE 1

Le paragraphe 1.1 de la convention « Objet » initialement rédigé comme suit :

« 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. »

est abrogé et remplacé par :

« La commune de Puéchabon et la communauté de communes Vallée de l'Hérault confient à l'EPF Occitanie qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « Centre Bourg » en vue de réaliser une opération de construction de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation d'un équipement public. »

ARTICLE 2

L'article 1 de l'avenant n°1 à la convention « DUREE », initialement rédigé comme suit :

« La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa date d'approbation par le préfet de région.»

Est abrogé et remplacé par la disposition suivante :

« La présente convention est conclue pour une durée de 8 ans à compter de sa date d'approbation par le préfet de région.»

ARTICLE 3

Le paragraphe « Cession des biens acquis » de l'article 5.4, initialement rédigé comme suit :

« 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 commune 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. »

est abrogé et remplacé par ;

« □ **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 ou la communauté de communes signataire, un cahier des charges approuvé par la commune et l'intercommunalité précisant les droits et obligations du preneur devra être joint à l'acte de vente.

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés. La communauté de communes de la Vallée de l'Hérault s'engage d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF 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**

- 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 communauté de communes de la Vallée de l'Hérault 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. »

ARTICLE 4

Le paragraphe de l'article 5.5 de la convention susvisée, initialement rédigé comme suit :

*«... Le montant des dépenses exposées ci-dessus décomptées par année - la première actualisation étant appliquée à compter du 1^{er} janvier de la **deuxième année** qui suit la date de 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) ...».*

Est annulé et remplacé par la disposition suivante :

«... Le montant des dépenses exposées ci-dessus décomptées par année - la première actualisation étant appliquée à compter du 1^{er} janvier de la **quatrième année** qui suit la date de 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)...».

ARTICLE 5

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

En trois exemplaires originaux

| | |
|---|---|
| L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale, Sophie Lafenêtre | La communauté de communes Vallée de l'Hérault Le président, Jean François Soto |
| | La commune de Puéchabon Le maire, Xavier Peyraud |