

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 22 mars 2021**  
~~~~~

PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR STADE À PUÉCHABON
CONVENTION TRIPARTITE ENTRE LA COMMUNE DE PUÉCHABON,
LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ET FDI HABITAT.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 22 mars 2021 à 16h00 en Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 11 mars 2021.

Étaient présents ou représentés

Mme Maria MENDES CHARLIER, M. Henry MARTINEZ, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Jocelyne KUZNIK, M. Robert SIEGEL, M. Xavier PEYRAUD, Mme Véronique NEIL, M. Gilles HENRY, M. Olivier SERVEL, M. Pierre AMALOU, M. Ronny PONCE, Mme Nicole MORERE, M. Philippe SALASC, M. Jean-François SOTO, M. Philippe LASSALVY, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. David CABLAT, M. Jean-Marc ISURE, Mme Marie-Françoise NACHEZ, Mme Martine LABEUR, M. Daniel JAUDON, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Pascal DELIEUZE, M. Gregory BRO, Mme Martine BONNET, 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. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN.

Procurations

M. Nicolas ROUSSARD à M. Ronny PONCE, M. José MARTINEZ à M. Jean-Marc ISURE, Mme Josette CUTANDA à M. Thibaut BARRAL.

Excusés

M. René GARRO, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, M. Daniel REQUIRAND.

Absents

Mme Agnès CONSTANT, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 16	Présents : 40	Votants : 42	Pour : 42 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 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 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, du 24 septembre 2018 et du 16 décembre 2020 approuvant la convention opérationnelle tripartite « centre bourg » sur la commune de Puechabon et ses avenants n° 1 et 2 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, du 27 septembre 2018 et du 05 novembre 2020 approuvant ladite convention et ses avenants ;

VU les délibérations du conseil municipal de la commune de Puechabon du 2 juillet 2015, du 6 novembre 2018 et du 19 novembre 2020 approuvant ladite convention et ses avenants ;

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, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie a acquis la parcelle C17 en novembre 2016 pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement d'habitat,

CONSIDERANT que la convention opérationnelle « centre bourg » n°2015H221 a été établie entre la commune de Puechabon, l'EPF Occitanie et la Communauté de communes en date du 30 novembre 2015 reconduite jusqu'en 2023,

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, dans l'attente de la définition du projet,

CONSIDERANT que sur la base d'une étude urbaine diligentée par la municipalité, le projet d'aménagement comporterait entre 13 et 17 logements, dont 6 logements locatifs sociaux, ainsi qu'un équipement public,

CONSIDERANT que l'aménageur FDI Habitat a été sollicité sur l'aménagement de la parcelle en vue de la création des logements,
CONSIDERANT qu'à l'occasion des travaux de finalisation de son projet d'élaboration du PLU, la commune s'est vue imposer la réalisation de travaux lourds sur les réseaux d'eau potable préalablement à l'autorisation de construire sur le terrain maîtrisé par l'EPF ; Cette inconstructibilité du terrain rendant tout projet d'aménagement impossible à court terme,
CONSIDERANT que ces conditions ne permettant pas d'offrir les garanties suffisantes à un aménageur et la commune ne pouvant assumer la charge financière du rachat du terrain à l'EPF, la communauté de communes s'est engagée à acquérir le foncier au terme de la convention de portage foncier par l'EPF,
CONSIDERANT que cette condition de rachat par la communauté de communes apporte une garantie suffisante pour permettre la réalisation du projet, et que le rachat interviendra si la revente à un aménageur ne peut être effective pendant la durée d'exercice de la convention « centre bourg »,
CONSIDERANT que la présente convention vise donc à établir les engagements réciproques de la communauté de communes, de la commune de Puechabon et de l'aménageur FDI Habitat pour permettre à terme la bonne finalisation de l'opération d'aménagement de la parcelle C17,
CONSIDERANT que la communauté de communes s'engage à accompagner la commune de Puechabon en apportant son conseil et son expertise dans le bon avancement du projet, et elle s'engage à effectuer le portage foncier si les conditions de cession à un aménageur ne peuvent être remplies au terme de la convention de portage foncier de l'EPF,
CONSIDERANT que la commune de Puechabon s'engage au rachat d'une partie de la parcelle C17 devant recevoir l'implantation de l'équipement public, et elle devra mettre en œuvre tous moyens visant à engager dans les délais les plus courts la modification du PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur d'aménagement,
CONSIDERANT que la commune de Puechabon devra également permettre la bonne réalisation du projet, dans la conduite d'une démarche concertée et dans la définition du projet d'aménagement en lien avec la communauté de communes et l'aménageur pressenti,
CONSIDERANT que FDI Habitat s'engage au rachat de la parcelle C17 afin de mener à bien le projet de construction de logements devant comprendre 6 logements locatifs sociaux, dans le respect des préconisations émises par la municipalité et la communauté de communes,

**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 les termes de la convention tripartite ci-annexée à établir entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, la commune de Puechabon et FDI Habitat définissant les modalités d'intervention de chacune des parties prenantes en vue de la réalisation du projet d'aménagement d'habitat du secteur « stade » sur la commune de Puechabon,
- d'autoriser le Président à signer ladite convention et à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à la bonne exécution de ce dossier.

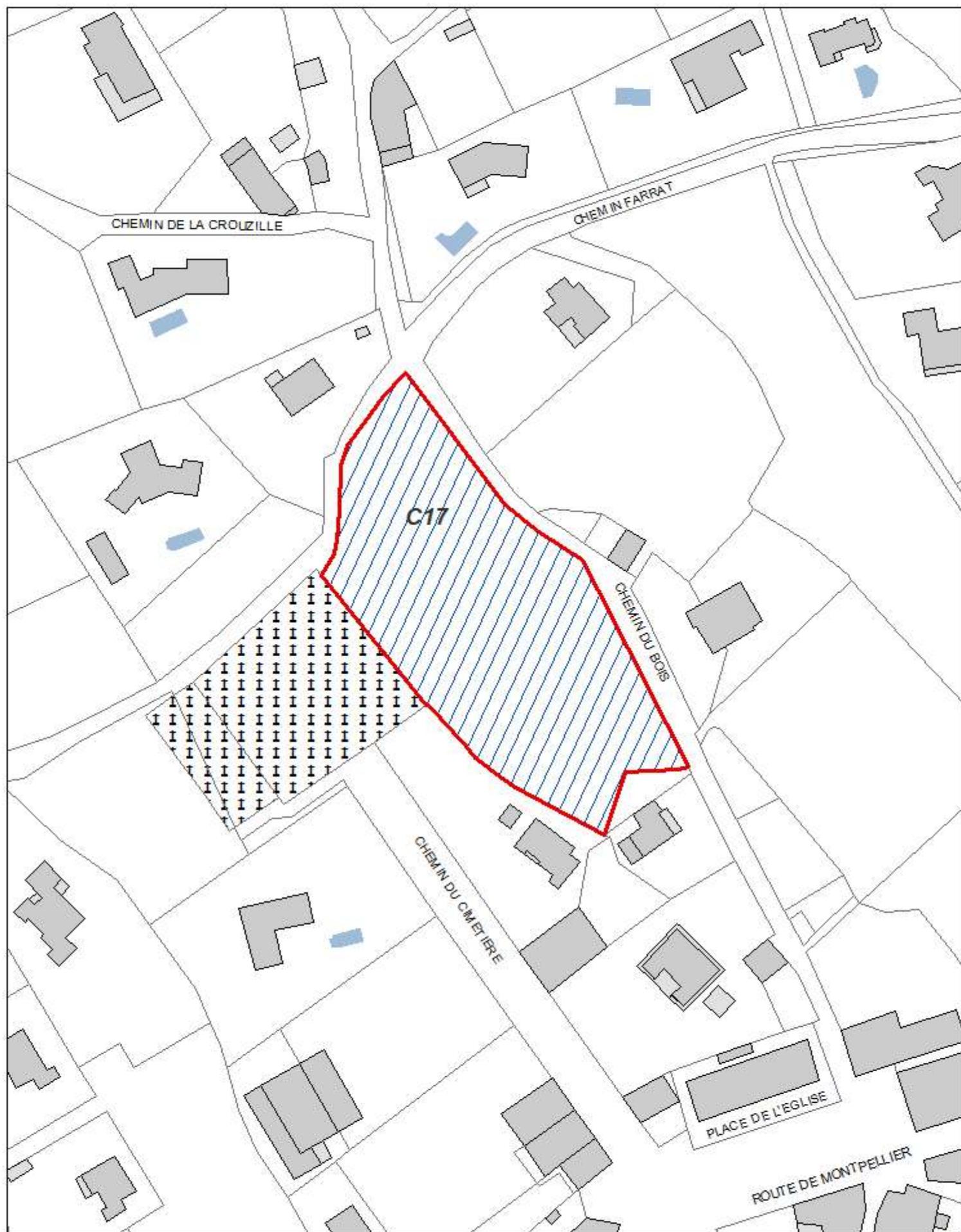
Transmission au Représentant de l'État
N° 2535 le 23 mars 2021
Publication le 23 mars 2021
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 23 mars 2021
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20210322-2274-DE-1-1
Le Président de la communauté de communes
Signé : Jean-François SOTO

Le Président de la communauté de communes

Jean-François SOTO



LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT "STADE"



- Parcelle sous maitrise foncière EPF
- Bâti léger
- Piscines
- Bâti dur
- Cimetières
- parcelle

Convention
entre la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault,
la commune de Puéchabon et FDI Habitat

Préambule :

Dans le cadre de sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie », où est déclarée d'intérêt communautaire la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) d'outils de programmation et d'études en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire communautaire, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault propose aux communes du territoire une aide technique et financière.

Cet accompagnement résulte d'un fort besoin ressenti par nombre de communes. En effet, les enjeux et les dynamiques urbaines récentes demandent aux élus et porteurs de projet d'anticiper, de programmer et de maîtriser au mieux les formes urbaines et les conditions d'aménagement.

La préservation du cadre de vie et de l'identité des communes du territoire est un des enjeux majeurs du projet de territoire. La Communauté de communes se doit de soutenir la réalisation d'opérations exemplaires dans leur conception urbaine, sociale et environnementale nécessaires à la progression du territoire de la Communauté de communes. 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, à la mixité sociale de l'habitat et à soutenir des opérations d'aménagement de qualité sur le territoire intercommunal.

La commune de Puechabon en sa qualité de commune membre de l'intercommunalité sollicite l'accompagnement de la communauté de communes dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement.

Ainsi,

Entre

La commune de Puechabon, domiciliée route de Montpellier 34150 PUECHABON
Représentée par son maire, Monsieur Xavier Peyraud
Dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du **XXX**,
Agissant en cette qualité,

D'une part,

Et

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, domiciliée 2 parc d'activités de Camalcé, BP 15,
34150 GIGNAC
Représentée par son président, Monsieur Jean François SOTO
Dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil communautaire en date du 22 mars
2021,
Agissant en cette qualité,

D'autre part,

Et

FDI Habitat domicilié Immeuble Harmonie 501rue Georges Méliès 34078 MONTPELLIER
Représenté par son directeur général, Dominique GERIN
Dûment habilité à signer la convention,
Agissant en cette qualité,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

La commune de Puechabon a saisi dès 2015 l'EPF Occitanie d'une demande d'intervention foncière sur la parcelle C17 située dans le centre de la commune et présentant une réelle opportunité foncière pour la réalisation d'un projet de construction de logements.

La convention opérationnelle « centre bourg » n°2015H221 fut donc établie en décembre 2015 entre la commune de Puechabon, l'EPF Occitanie et la Communauté de communes et fut reconduite par avenants pour permettre son application jusqu'en 2023.

L'EPF Occitanie s'est porté acquéreur du foncier concerné le 30 novembre 2016.

Parallèlement, la commune a diligenté une étude urbaine, dont les objectifs ont été retranscrits dans son PLU, pour définir son projet qui comptait entre 13 et 17 logements ainsi qu'un équipement public.

L'aménageur FDI Habitat a été sollicité sur l'aménagement de la parcelle en vue de la création de logements dont notamment 6 logements locatifs sociaux. FDI Habitat projette la création de cette opération.

A l'occasion des travaux de finalisation de son projet d'élaboration du PLU, la commune s'est vue 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. Cette inconstructibilité du terrain rendant tout projet d'aménagement impossible à court terme.

Ces conditions ne permettant pas d'offrir les garanties suffisantes à un aménageur et la commune ne pouvant assumer la charge financière du rachat du terrain à l'EPF, la communauté de communes s'engage à acquérir le foncier au terme de la convention de portage foncier par l'EPF. Ces conditions ayant été formalisées dans l'avenant 2 de la convention opérationnelle « centre bourg » accordé par le conseil communautaire le 16 novembre 2020. Le rachat par la communauté de communes interviendra si la revente à un aménageur ne peut être effective pendant la durée d'exercice de la convention « centre bourg ».

En effet, la revente à un bailleur social et l'aménagement de la parcelle avant l'expiration du délai du portage foncier de l'EPF, soit d'ici 2023, est à privilégier avant tout. L'ensemble des parties s'engagent à mettre œuvre tout moyen pour permettre cette issue.

Si toutefois dans le délai imparti, la revente de la parcelle à un bailleur n'était pas possible, la communauté de communes s'engage à acquérir le terrain à l'EPF sous réserve de l'acceptation par l'ensemble des parties des conditions fixées à la présente convention.

La communauté de communes effectuera le portage foncier le temps nécessaire pour engager une modification du PLU de la commune et permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Article 2 – Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter du jour de la signature des parties.

Elle est conclue pour une durée de 5 ans. Le temps de validité de la convention devant permettre la faisabilité du projet d'aménagement de la parcelle C17 au regard du plan local d'urbanisme et de la capacité du réseau public d'eau potable.

La durée de la convention pourra être reconduite si nécessaire à l'issue de son délai de validité.

Article 3 – Périmètre d'intervention

La convention concerne la définition du projet d'aménagement de la parcelle C17 sise sur la commune de Puechabon ainsi que son portage foncier.

Article 4 – Engagements de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault apporte l'accompagnement, le conseil et son expérience sur le projet urbain identifié. Elle met à disposition l'ensemble des éléments techniques en sa possession utiles au projet.

Afin de soutenir la faisabilité du projet d'aménagement du secteur, la communauté de communes, tel que stipulé dans l'avenant 2 de la convention opérationnelle « centre bourg », s'engage à acquérir auprès de l'EPF Occitanie la parcelle C17 au terme du délai d'exécution de ladite convention.

Le montant d'acquisition sera déterminé au moment de la vente selon le prix de revient indiqué par l'EPF. Cette acquisition n'interviendra que si les conditions d'une revente par l'EPF à un bailleur-aménageur retenu par la communauté de communes et la commune de Puéchabon ne peuvent être remplies.

Article 5 – Engagements de la commune de Puéchabon

Dans l'attente du transfert de propriété par l'EPF, la commune de Puéchabon participera activement à la définition du projet d'aménagement urbain et à sa bonne réalisation, en lien avec la communauté de communes et FDI Habitat.

La commune de Puéchabon s'engage :

- Au rachat sur la parcelle C17 de l'espace dédié à l'aménagement d'un équipement public (surface à déterminer) lors du transfert de propriété par l'EPF
- La commune mettra en œuvre les travaux de voirie de la route départementale lui incombant et qui permettront d'engager les travaux sur les réseaux d'eau et d'assainissement par la communauté de communes afin de répondre aux exigences des services de l'Etat pour rendre le terrain constructible. L'engagement de ces travaux devant intervenir d'ici la fin de la durée du portage de l'EPF, soit décembre 2023.
- A la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle C17, dès que la communauté de communes lui en présentera la demande
- A participer à la définition du projet d'aménagement.

La commune de Puéchabon mettra en œuvre tous moyens nécessaires à la conduite d'une démarche concertée auprès de la population et en sera seule l'instigatrice pour mener à bien le projet d'aménagement.

La commune s'engage à valider un projet d'aménagement de 15 logements dont 6 logements aidés avec l'aménageur bailleur social FDI Habitat dans le souci d'un parti pris architectural intégré garantissant la réussite du projet.

- Dans l'éventualité d'une acquisition de la parcelle par la communauté de communes, la commune de Puéchabon s'engage à remettre à la communauté de communes le paiement du prix TTC acquitté par celle-ci auprès de l'EPF selon un échancier établi via une convention spécifique (en dehors de l'espace dédié à l'équipement public déjà payé par la municipalité à l'EPF). Lors de la revente à un bailleur, la communauté de communes s'engage à modifier la convention de financement établie avec la commune afin de prendre en compte le reste à payer par la municipalité.

Lors de la revente au bailleur-aménageur, si le prix de revente est inférieur à celui pratiqué par la communauté de communes lors de son acquisition, la commune de Puéchabon s'engage à payer à la communauté de communes cette différence. Elle seule en assumera la charge. Ce paiement interviendra dans les mêmes modalités que celles établies dans le cadre de la convention spécifique de financement entre la communauté de communes et la commune.

- Aide à l'équilibre financier du projet de création de logements locatifs sociaux. Si la vente de la parcelle ne pouvait intervenir entre l'EPF et le bailleur social, le fonds de minoration foncière que l'EPF peut consentir dans ce cadre ne peut être pratiqué.

La commune s'engage, pour assurer l'équilibre financier de l'opération de logement social, à verser ce fonds de minoration à la communauté de communes qui le remettra au bailleur en tant qu'aide à la pierre.

Ce montant n'est pas à ce jour précisément fixé car il dépendra du prix de revient prévisionnel de l'opération. Il peut cependant être estimé à maxima à 15 000 €.

Les compensations financières demandées à la commune de Puéchabon seront inscrites dans une convention entre la commune et la communauté de communes, pouvant être pluriannuelle pour permettre le paiement dans un délai raisonnable par la commune.

- Dans l'éventualité d'une acquisition de la parcelle par la communauté de communes, la commune de Puéchabon en assurera la gestion dès l'entrée en jouissance. La commune qui consent expressément à ce transfert de gestion assurera les travaux de gestion courante. Elle pourra à cet effet passer les contrats ou marchés publics nécessaires. La commune supportera la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires afférentes au bien transféré. La communauté de communes remettra à disposition à titre gratuit de la commune le terrain en vue d'en assurer une gestion raisonnable.

Article 6 – Engagements de FDI Habitat

FDI Habitat s'engage au rachat partiel de la parcelle C17 (déduction des espaces acquis par la commune pour la réalisation d'un équipement public), dès que les garanties suffisantes à la construction du terrain seront réunies.

FDI Habitat sera tenu à la réalisation d'une résidence sociale de 6 logements locatifs sociaux. Le programme de logements aidés ainsi que celui des logements libres devront répondre aux objectifs émis par la communauté de communes et la commune de Puéchabon en termes d'insertion paysagère, traitement des espaces communs, aspect architectural et forme urbaine.

FDI Habitat participera aux démarches concertées mises en œuvre par la municipalité.

Article 7 – Conditions générales

Les parties s'engagent à définir le projet d'aménagement et permettre la bonne réalisation de l'opération dès que l'acquisition foncière par FDI Habitat et la commune de Puéchabon pourra être établie.

La tenue d'un comité de pilotage qui se réunira 1 fois par semestre participera au bon suivi de l'avancement du projet d'aménagement.

Ce comité de pilotage sera composé des représentants de chaque partie prenante à la présente convention. Dans les six derniers mois avant l'échéance de cette convention, dans le cas d'un rachat de la parcelle C17 par la communauté de communes, une convention annexe devra être établie afin de définir les modalités de paiement de l'avance par la commune à la communauté de communes

Article 8 – Résiliation

La communauté de communes se réserve le droit de résilier la présente convention et tous les engagements qui y figurent si elle constate la non-exécution de la commune dans ses propres engagements.

Fait à _____, le _____

M. Xavier PEYRAUD
Maire de la commune
de Puechabon

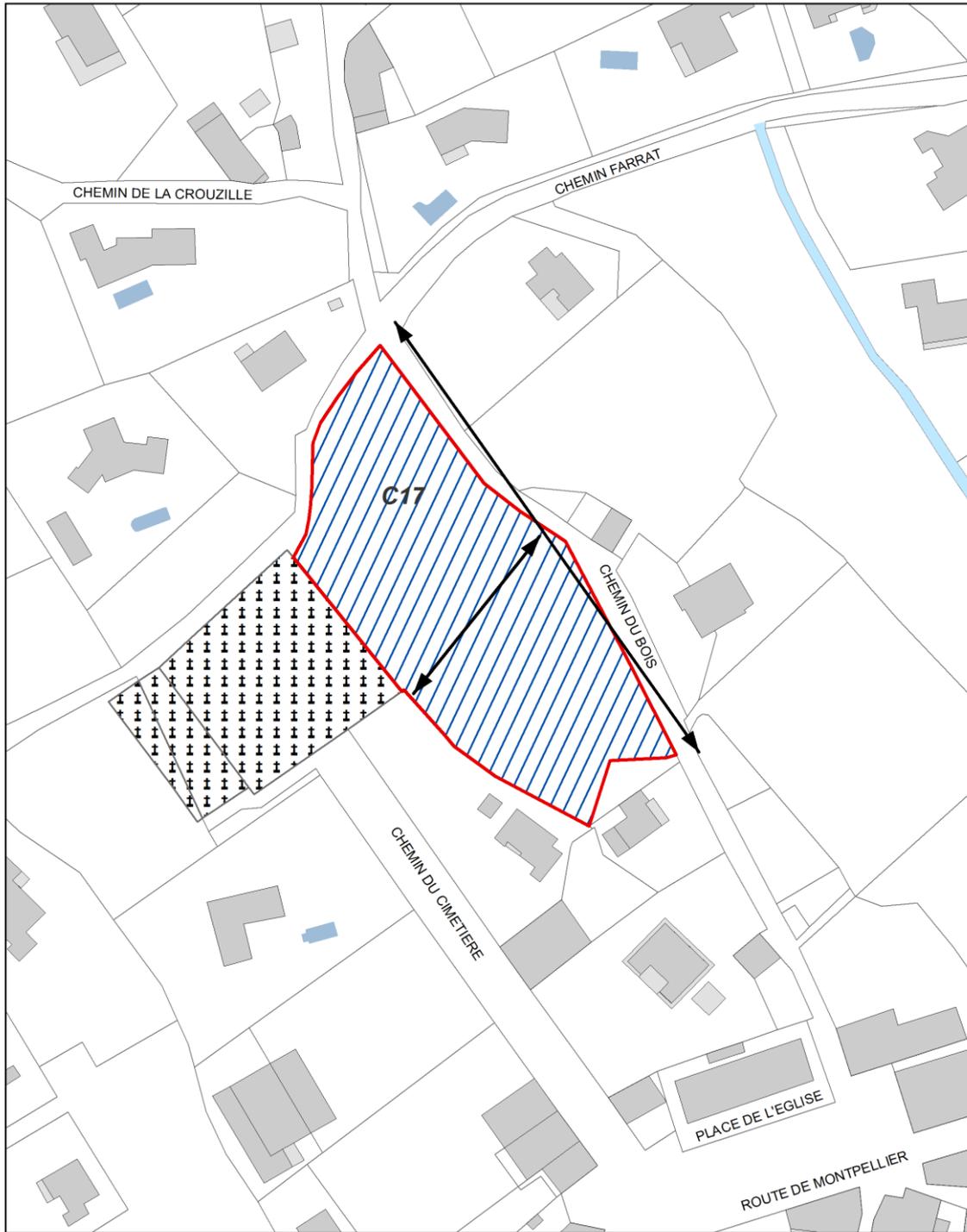
M. Jean François SOTO
Président de la Communauté
de communes Vallée de l'Hérault

M. Dominique GUERIN
Directeur Général de
FDI Habitat



Communauté de Puéchabon

LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE



- Connexion à prévoir
- ▨ Parcelle sous maîtrise foncière EPF
- Bâti léger
- Piscines
- ▭ Périimètre de l'étude
- Bâti dur
- ⊕ Cimetières

0 40 Mètres

Réalisation: CCVH, Janvier 2019

Source: Dgfrp 2018 - CCVH 2019