

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 29 janvier 2024**  
~~~~~

**CONVENTION OPÉRATIONNELLE TRIPARTITE "SECTEUR PRESBYTÈRE" SUR LA COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS - ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ACQUISITION FONCIÈRE EN VUE D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT EN RECONVERSION URBAINE.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 29 janvier 2024 à 18h00 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 19 janvier 2024.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCE, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Pascal DELIEUZE, Mme Jocelyne KUZNIK, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, M. José MARTINEZ, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Marcel CHRISTOL, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Christelle AVIAT suppléant de M. Xavier PEYRAUD, M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Philippe SALASC à Mme Nicole MORERE, M. Pierre AMALOU à M. Claude CARCELLER, M. Robert SIEGEL à M. Thibaut BARRAL, M. David CABLAT à Mme Véronique NEIL, Mme Marie-Françoise NACHEZ à Mme Martine BONNET, M. Jean-Marc ISURE à M. José MARTINEZ, M. Philippe LASSALVY à Mme Christine DEBEAUCE, Mme Valérie BOUYSSOU à M. Anthony GARCIA.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 38	Votants : 46	Pour : 46 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ			

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 le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 5211-2 et L 2122-21 1°;

VU l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et notamment sa compétence en matière de politique du logement et actions, 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 (EPF) 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 convention opérationnelle n°0430HR2019 du 7 février 2019 conclue entre la commune de Saint André de Sangonis et l'EPF Occitanie et son avenant n°1 en date du 17 juillet 2020 ;

CONSIDERANT qu'en lien avec la réflexion initiée par la commune dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme et le programme « Petites villes de demain » dont elle est lauréate, la commune de Saint André de Sangonis souhaite garantir la maîtrise foncière publique dans son centre-ville afin de pouvoir mener à bien son réinvestissement urbain et en renforcer ainsi l'attractivité,

CONSIDERANT que la friche urbaine « îlot presbytère » a été identifiée comme site stratégique de redynamisation du centre-ville car il permettrait l'implantation d'une médiathèque et la production de logements aidés à proximité des commerces et services ; il se compose de l'ancien presbytère, d'un jardin de 900 m<sup>2</sup> et de bâtis contigus vacants désignés îlot « Papas » et dont l'état de dégradation est avancé,

CONSIDERANT qu'une étude de requalification du site a été menée, dès 2015, posant ainsi les premières réflexions sur son remaniement en interaction avec la fonctionnalité du centre-ville,

CONSIDERANT que la commune a saisi en 2019 l'EPF Occitanie afin de garantir une requalification qualitative de l'îlot « Papas » par la maîtrise foncière des immeubles du secteur,

CONSIDERANT que la commune et l'EPF Occitanie se sont donc engagés à conduire des interventions foncières sur le secteur « presbytère » en vue de son réinvestissement, pour une durée de 5 ans et à hauteur d'engagements financiers correspondants à 800 000€,

CONSIDERANT que l'EPF a ainsi pu acquérir par voie amiable et en usant d'un droit de préemption délégué le bâti composant l'ilot « Papas »,  
CONSIDERANT que la commune, avec l'appui de la communauté de communes, s'est rapprochée du bailleur social FDI Habitat afin de définir le projet de construction d'une résidence sociale,  
CONSIDERANT que la CCVH soutient ce projet à plusieurs titres, dans le respect des objectifs inscrits au Programme Local de l'Habitat :

- Par le traitement qualitatif pouvant être engagé sur l'aménagement de ce secteur de façon à promouvoir des opérations urbaines exemplaires,
- Par la dynamique locale pouvant être amorcée sur ce secteur situé en cœur de ville,
- Par la création de logements diversifiés répondant aux besoins de la population locale.

CONSIDERANT qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, la Communauté de communes a souhaité être associée à la convention opérationnelle en cours,

CONSIDERANT que les engagements de la CCVH au titre de cette convention opérationnelle tripartite sont les suivants :

- Intégrer dans sa programmation des aides à la pierre, les besoins de financement annuels, nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux, dans le cadre des crédits ouverts par l'Etat ;
- Apporter un appui technique lors de l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme de la commune et dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires afin de faciliter l'action foncière et la mise en œuvre du projet ;
- Faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la réalisation du projet de la collectivité.

CONSIDERANT qu'afin de garantir au mieux le montage du projet de création de logements aidés, la convention opérationnelle doit prendre en considération les modifications suivantes portées par voie d'avenant (n°2) :

- Article 1 : la durée de la convention est portée de 5 ans à 8 ans.
- Article 2 : le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF est porté à 850 000€
- Article 3 : engagement de l'EPCI,

**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 2 à la convention opérationnelle ci-annexé à conclure entre la Communauté de communes, la commune de Saint André de Sangonis et l'EPF Occitanie confiant à l'Etablissement Public Foncier Occitanie une mission d'acquisition foncière sur le site « secteur Presbytère » de la commune de Saint André de Sangonis en vue d'y réaliser une opération d'aménagement en reconversion urbaine comprenant notamment la construction de logements locatifs sociaux,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention et à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à sa bonne exécution.

Transmission au Représentant de l'État N° 3392

Publication le 30 janvier 2024

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 30 janvier 2024

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20240129-15721-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la  
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ



**AVENANT N° 2  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE**

**Commune de Saint André de Sangonis  
Site « Presbytère »**

**N° 0430 HR 2020**

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

- Identification des parties

Entre

La commune de Saint André de Sangonis, représentée par monsieur Jean-Pierre Gabauan, maire, dûment habilité à signer le présent avenant à la convention par une délibération du conseil municipal du <>

Dénommée ci-après « la commune»,

La communauté de communes de la Vallée de l'Hérault représentée par monsieur Jean-François Soto, président, dûment habilité à signer le présent avenant à la convention par une délibération du conseil communautaire en date du <>

Dénommée ci-après « l'EPCI»

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 du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par sa directrice générale, madame Sophie Lafenêtre, et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° <> en date du 14 décembre 2023, approuvée le <> par le préfet de la région Occitanie,

Dénoté ci-après "EPF d'Occitanie",

D'autre part,

Rappel :

- Objet de la convention : Réalisation d'une opération d'aménagement en renouvellement urbain comprenant des logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux et la mise en valeur d'un espace vert existant
- Date de signature : 7 février 2019
- Date d'approbation par le préfet de région : 7 février 2019
- Durée : 5 ans
- Engagement financier : 450 000 €

## **PREAMBULE**

Par convention référencée ci-dessus, la commune a confié à l'EPF une mission d'acquisition foncière sur le périmètre « Ilot Presbytère ». Afin de réaliser sa mission, l'EPF a prévu un engagement financier prévisionnel de 450 000 €.

Par avenant signé le 17 juillet 2020, l'engagement financier a été augmenté à hauteur de 800 000 €.

Saint-André-de-Sangonis est engagée depuis deux ans dans une démarche de redynamisation de son centre-ville à travers le programme Petites villes de demain, adossé au dispositif d'urbanisme qu'est l'opération de revitalisation des territoires (ORT, loi Elan 23 novembre 2018).

Ce programme impose d'agir sur les différents axes qui contribuent à affirmer la centralité de la commune sur son territoire à commencer par le logement, les espaces publics, les services à la population.

L'EPF a acquis deux biens dans l'îlot du presbytère pour un montant de 550 000 €, qui permettent la réalisation d'un projet de 17 logements locatifs et en accession à la propriété, qui vise à produire de l'habitat aux normes de confort d'aujourd'hui, accessibles aux personnes à mobilité réduite pour une partie d'entre eux, s'inscrivant dans un projet de renouvellement urbain plus large.

Le bailleur social FDI a été désigné par la commune pour réaliser ce projet, il a été ce titre lauréat du Fonds Vert à hauteur de 327 000 €.

D'un commun accord entre les parties, il a été convenu que l'EPF réalise les travaux de démolition des biens acquis.

Compte tenu de ce qui précède, il est nécessaire de :

- ajuster l'engagement financier disponible dans la convention initiale et de son avenant ;
- prolonger la durée de la convention ;
- d'intégrer une partie signataire à la convention ainsi que ses engagements ;

Pour ces motifs, les articles désignés ci-après sont modifiés suivant les conditions fixées aux articles suivants :

## **ARTICLE 1**

**Le paragraphe 1 de l'article 1.2 « 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 supprimé et remplacé par ;**

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

## **ARTICLE 2**

**L'article 1 de l'avenant n°1 concernant l'« ENGAGEMENT FINANCIER » rédigé comme suit :**

*« Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à 800 000 €. »*

**est supprimé et remplacé par ;**

*« Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à 850 000 €. »*

## **ARTICLE 3**

D'un commun accord entre la commune et l'EPF, il est proposé que la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault soit signataire de la convention foncière, car l'EPCI apporte notamment son soutien technique et financier à la réalisation de ce projet.

**L'article de 4 « engagement de la commune » est complété par un paragraphe ainsi rédigé :**

*« L'EPCI s'engage par ailleurs :*

- à intégrer dans sa programmation des aides à la pierre, les besoins de financement annuels, nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux, dans le cadre des crédits ouverts par l'Etat ;*
- apporter un appui technique lors de l'élaboration ou révision du document d'urbanisme de la commune et dans la mise en place des outils fonciers, financiers et règlementaires afin de faciliter l'action foncière et la mise en œuvre du projet. »*

## **ARTICLE 4**

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  
Le  
En trois exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie  La directrice générale   Sophie Lafenêtre	La commune de Saint André de Sangonis  Le maire  Jean-Pierre Gabaudan	La communauté de communes de la Vallée de l'Hérault  Le président  Jean-François Soto
--	---	---