

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 23 octobre 2023**  
~~~~~

**CONVENTION OPÉRATIONNELLE TRIPARTITE "CENTRE BOURG" SUR LA 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**  
**SIGNATURE DE L'AVENANT N°3 À LA CONVENTION TRIPARTITE.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 23 octobre 2023 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 13 octobre 2023.

Étaient présents ou représentés M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCE, Mme Josette CUTANDA, M. Anthony GARCIA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, M. David CABLAT, 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. Jean-François SOTO, M. Pascal DELIEUZE, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Jean-Claude CROS, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON, Mme Florence QUINONERO, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ - M. Jean-Philippe MORESMAU suppléant de M. Robert SIEGEL, 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. Jean-Pierre PUGENS à M. Anthony GARCIA, Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, Mme Martine LABEUR à Mme Christine DEBEAUCE, Mme Valérie BOUYSSOU à Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Jean-Marc ISURE à M. José MARTINEZ.

Excusés M. Claude CARCELLER.

Absents M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 40	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 en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1 ;

VU les articles L302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 portant derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et en particulier sa compétence en matière de politique du logement ;

VU ensemble les délibérations du Conseil communautaire du 10 juillet 2017 relative à l'adoption du Programme Local de l'Habitat 2017-2023 et du 10 juillet 2023 portant prorogation du PLH;

VU le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Etablissement public foncier d'Occitanie modifié notamment par les décrets n°2017-836 du 5 mai 2017 et n°2020-374 du 30 mars 2020 portant extension du territoire de compétence de l'établissement, notamment son article 11 ;

VU ensemble la convention opérationnelle « Centre-bourg » signée le 30 novembre 2015 entre l'Etablissement public foncier d'Occitanie, la commune de Puechabon et la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault ainsi que ses avenants n°1 et 2 ;

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 en 2015 sur la commune de Puechabon,

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 m<sup>2</sup>,

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 trois ans,

CONSIDERANT que l'EPF Occitanie s'est porté par conséquent acquéreur de la parcelle le 30 novembre 2016,

CONSIDERANT que la durée de la convention a été portée le 25 mars 2019 à cinq ans permettant à la commune de finaliser l'élaboration de son PLU et d'y retranscrire les orientations d'une étude d'aménagement portée sur le site,

CONSIDERANT que le projet ainsi défini comportera entre treize et dix-sept logements dont six logements locatifs sociaux, du logement libre permettant un équilibre d'opération, et un espace public,

CONSIDERANT qu'en raison d'une capacité insuffisante du réseau d'eau potable remettant en question l'aménagement de la parcelle C17, la finalisation du PLU n'a pas permis d'offrir les garanties suffisantes à un aménageur pour s'engager dans le projet,

CONSIDERANT que dans cette attente, la convention a fait l'objet d'un deuxième avenant le 30 mars 2021 portant la durée de la convention à huit ans et modifiant le garant de rachat du terrain en engageant la communauté de communes,

CONSIDERANT qu'à ce jour, la modification du PLU ne peut toujours pas permettre l'urbanisation du secteur,

CONSIDERANT que dans ces conditions, la revente au bailleur social FDI Habitat, pressenti pour porter l'aménagement du terrain, ne peut se concrétiser,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement, de ce fait, risque d'être remis en cause faute d'équilibre financier (taux de fiscalité du terrain moins avantageux et impossibilité d'appliquer la minoration foncière de l'EPF Occitanie envisageable au profit des bailleurs sociaux),

CONSIDERANT que la communauté de communes soutient ce projet d'aménagement ambitieux pour la commune de Puechabon car il permettra d'apporter une offre en logements abordables ; elle a donc présenté une nouvelle demande de prorogation auprès de l'EPF Occitanie pour voir aboutir la construction de ces logements,

CONSIDERANT que cette démarche a pu être appuyée par le Sous-Préfet de Lodève qui reconnaît le caractère essentiel de ce projet,

CONSIDERANT que la convention opérationnelle arrivant à terme prochainement, il convient, en entente avec l'EPF Occitanie, d'en proroger la durée afin de permettre la bonne finalisation de cette opération,

CONSIDERANT qu'il y a donc lieu d'engager un troisième avenant à la convention afin de porter la durée de celle-ci à 10 ans, il est donc proposé de modifier : l'article 2 de l'avenant 2 « DUREE » afin de porter la durée de huit ans à dix ans, à compter de la date d'approbation par le préfet de région,

CONSIDERANT que 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°3 à la convention opérationnelle tripartite ci-annexée à conclure entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et l'Établissement Public Foncier Occitanie pour une durée de dix ans prenant effet à compter de la date d'approbation par le préfet de région,
- 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° 3305

Publication le 24 octobre 2023

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 24 octobre 2023

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20231023-14096-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° 3  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE**

**Département de l'Hérault (34)  
Commune de Puéchabon  
Site « Centre bourg »**

**N° 221HR2015**

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

- Identification des parties

Entre

La commune de Puéchabon, représentée par monsieur Xavier Peyraud, 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 de communes 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 <> , approuvée le <> par le préfet de la région Occitanie,

Dénommé ci-après "EPF d'Occitanie",

D'autre part,

Rappel :

- Objet de la convention : 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 dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation d'un équipement public.
- Date de signature : 30 novembre 2015
- Date d'approbation par le préfet de région : 2 décembre 2015
- Durée : 3 ans, prolongée par voie d'avenants successifs à 8 ans
- Engagement financier : 300 000 €

## **PREAMBULE**

Par convention référencée ci-dessus, la commune de Puéchabon et la communauté de commune de la Vallée de l'Hérault ont confié à l'EPF une mission d'acquisition foncière sur le périmètre du « Centre bourg ». Afin de réaliser sa mission, l'EPF a prévu un engagement financier prévisionnel de 300 000 €.

L'EPF a acquis l'unique terrain de la convention le 30 septembre 2016 au prix de 240 000 €. En parallèle de l'acquisition foncière, la commune a diligenté une étude urbaine pour définir son projet qui compte à ce stade entre 13 et 17 logements, une place ainsi qu'un bâtiment public.

FDI habitat a été sollicité par la municipalité dès 2016 pour travailler sur la réalisation de l'opération.

Un premier avenant, approuvé par le bureau du 27 septembre 2018 a été signé le 25 mars 2019 permettant une prorogation de la durée de la convention de deux années supplémentaires nécessaire à la bonne finalisation de cette opération notamment dans le cadre de la finalisation des études du PLU qui devait être approuvé définitivement mi 2019.

Le projet de révision du PLU a bien été arrêté par délibération municipale le 27 mai 2019 et notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) en juillet 2019. L'avis de synthèse des services de l'Etat rendu le 30 septembre 2019 donne un avis favorable avec de fortes réserves sur le volet eau. En effet, la législation ayant évolué entre temps sur ce sujet, le plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) prévoit en préalable à tout développement de l'urbanisation l'atteinte d'un rendement du réseau de 75 % comme rappelé par la lettre circulaire de la Préfecture de l'Hérault du 26 juillet 2019.

L'avis sur ce point a donc conclu en synthèse qu'il apparaissait nécessaire de reporter l'urbanisation du secteur centre afin de ne pas aggraver la situation du niveau des équipements et demande le classement de ce secteur en zone à urbaniser bloquée en attendant des travaux sur le réseau d'eau : son ouverture à l'urbanisation s'est donc trouvée conditionnée à la capacité de desserte en eau. En effet, la commune avait un rendement du réseau alors inférieur à 30 %.

La compétence eau et assainissement ayant été transférée à l'EPCI en 2018, la mise en œuvre des travaux entre 2020 et 2022 a permis d'améliorer le rendement du réseau grâce à diverses réparations (plus de 65% aujourd'hui d'après l'intercommunalité) et à une étude sur la ressource visant une éventuelle interconnexion du réseau entre plusieurs villages du secteur.

Un second avenant a été signé le 29 mars 2021 permettant une prorogation de la durée de la convention de trois années supplémentaires (au total 8 années de conventionnement) car l'ouverture de l'urbanisation de ce secteur ne pouvait se réaliser qu'après la modification du document d'urbanisme et la finalisation des travaux sur le réseau d'eau potable.

Cet avenant a permis aussi de modifier l'objet de la convention, il a été rédigé ainsi :  
« La commune de Puéchabon et la communauté de communes Vallée de l'Hérault confient à l'EPF 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. ».

L'avenant n°2 a surtout modifié le partenaire garant de rachat, la CC de la Vallée de l'Hérault ayant pris l'engagement de racheter le bien au besoin en fin de convention.

Par courrier en date du 10 mai 2023, la CC de la Vallée de l'Hérault a saisi l'EPF afin de pouvoir prolonger le portage du bien acquis de deux années supplémentaires sur la convention foncière opérationnelle « Centre Bourg » qui arrive à échéance le 30 novembre 2023, avant d'en envisager la cession à l'opérateur désigné, FDI confirmant toujours son intérêt pour l'opération.

En effet, les premiers travaux sur le réseau ont déjà permis de diviser par deux les pertes dues aux fuites portant le rendement à près de 66 % et des travaux de réfection du réseau sous la voirie départementale traversant la commune permettront l'atteinte de l'objectif de 75 % de rendement courant 2024 ce qui permettra à la commune de modifier son PLU pour ouvrir la zone.

Ainsi, le rachat en l'état par la CC de la Vallée de l'Hérault ne pourrait sans doute conduire qu'à l'abandon du projet, notamment faute de pouvoir bénéficier d'une minoration de la part de l'EPF.

Par courrier du 30 mai 2023, le Sous-Préfet de Lodève a sollicité l'EPF pour prendre en compte le caractère exceptionnel de la situation communale et soutenir la demande de prorogation du portage, le projet de logements étant essentiel pour la commune.

Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Occitanie, lors de la séance du 20 juin a délibéré favorablement sur le principe de prolonger de la durée de la convention par voie d'avenant.

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

- prolonger la durée de la convention ;

Pour ces motifs, l'article 2 de l'avenant n°2 convention désignée ci-dessus est modifié suivant les conditions fixées aux articles suivants :

### **ARTICLE 1**

**L'article 2 de l'avenant n°2 convention « DUREE » initialement rédigé comme suit :**

*« La présente convention est conclue pour une durée de 8 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 10 ans à compter de sa date d'approbation par le préfet de région. »*

### **ARTICLE 2**

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 commune de Puéchabon	La Communauté de communes Vallée de l'Hérault
La directrice générale	Le maire	Le président
Sophie Lafenêtre	Xavier Peyraud	Jean François Soto

PROJET