

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 5 JUILLET 2022

L'an deux mille vingt-deux et le 5 juillet, le Conseil Communautaire s'est réuni au nombre prescrit par ses statuts, dans l'Espace Séraphin Gimbert à Vesseaux, en session ordinaire, sous la présidence de M Max TOURVIEILHE, Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas

La séance est ouverte à 19H30 en présence de :

PRESENTS : M BOCCARD, MC SAUSSAC, M BOUSCHON, S CIVIER (proc de J DAUMAS), C FAURE, R KAPPEL, JY MEYER (proc de M ALLAMEL), I NGUYEN, B PERRUSSET (proc de M THINON), E ROCHE (proc de P GAILLARD), J SOUBEYRAND (proc de MF TASTEVIN), JF DURAND, JC COURT, JY PONTHER, G SAUCLES, C PASTRE, R MOULIN, J LAFFONT, M GUYON, G ANTONY, P CORTIAL (proc de Ph ROUX), MF MARTIN, J SEBASTIEN JL ARNAUD (proc de B TEYSSIER), S REYNIER, C WIOT, J BOYER, MC JOUVE, F CHASSON (proc de B SOUCHE), A ROUSSET (proc de M CEYSSON), M TOURVIEILHE (proc de M TAUPENAS) et A LAURENT (proc de G FANGIER).

Nombre de conseillers

En exercice : 52

Présents : 32

Procurations : 11

Votants : 43

Absents : 9

Date de convocation : 29/06/2022

Secrétaire de séance :

Absents : K ESSAYAR, P MAISONNEUVE, A DELAYGUE, S GENEST, P DUPONT, D BERAL, M CHAZE, V VANDUYNSLAGER et CHARROUD

En présence des suppléants non votants :

Objet : Convention de veille et de stratégie foncière tripartite avec EPORA et UCEL.

Le Président rappelle qu'EPORA (Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes) est un établissement public foncier dont le rôle est de mettre en œuvre des politiques foncières publiques d'habitat, de développement économique et plus largement d'aménagement du territoire.

EPORA peut assurer des portages fonciers, limités aux zones U et AU de la commune partenaire, dans le cadre d'une convention de veille et de stratégie foncière (CVSF) d'une durée initiale de 6 ans (acquisitions foncières et immobilières puis revente soit à un opérateur soit à une collectivité après démolition et si besoin dépollution).

Cette convention donne également la possibilité à EPORA de réaliser ou de faire réaliser des études permettant de définir précisément les biens à acquérir dans l'intérêt de la réussite du ou des projets urbains. Elle permet de missionner EPORA pour préempter ou acquérir un bien à la vente.

Le Président présente le projet de la commune d'Ucel de passer une convention de veille et de stratégie foncière afin de permettre à EPORA d'intervenir sur le périmètre dit de Pont-d'Ucel, route de Vals, afin de l'accompagner dans la requalification d'un îlot d'habitat dégradé et/ou vacant.

Le projet est de réhabiliter certains logements, d'en démolir d'autres pour proposer de nouveaux espaces publics et de stationnement, avec notamment le recalibrage de la route de Vals et la création d'un trottoir. La commune maîtrise déjà plusieurs parcelles, d'autres sont en cours de négociation.

L'îlot a été étudié par SOLiHA Drôme dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle du futur programme d'amélioration de l'habitat privé, dans la perspective d'une éventuelle procédure RHI-THIRORI (RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre - THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière) subventionnée par l'Anah, sans finaliser toutefois un scénario d'aménagement.

Si une procédure RHI-THIRORI n'est finalement pas mise en place, EPORA accompagnera financièrement une étude de faisabilité urbaine qui précisera le projet de sortie, identifiera les biens à démolir et ceux à réhabiliter, et établira un bilan d'opération. EPORA participera au déficit de l'opération (opération nécessairement déficitaire du fait de la complexité des travaux et de la faiblesse des recettes envisageables).

Un des objectifs majeurs de cette convention est de permettre la résorption de logements dégradés et/ou vacants. Cet objectif se corrèle parfaitement avec les objectifs fixés dans le PLH pour la commune d'Ucel. Aussi la communauté de communes intervient à la convention au titre du suivi et de la cohérence de la mise en œuvre du PLH et notamment en appui technique. En aucun cas cependant, la communauté de communes ne pourra être appelée à se substituer aux obligations incombant à la commune de Ucel, notamment financières, pour la requalification de l'îlot dit de Pont-d'Ucel, route de Vals.

Les principales caractéristiques de la convention pour l'ensemble des zones U et Au de la commune sont :

- **Montant de l'encours** : le montant d'encours maximum fixé par la convention est de 400 000 €HT et correspond au plafond de dépenses pouvant être réalisées par l'EPORA, exception faite des études pré-opérationnelles. Ce montant ne constitue pas un engagement de l'EPORA vis-à-vis des Collectivités signataires, mais permet une programmation dans le cadre de son PPI 2021 - 2025.

- **Montant des études pré-opérationnelles** : l'EPORA fixe un montant maximum d'études pré-opérationnelles de 30 000 €HT avec un co-financement sur ses fonds propres à hauteur de 50%.

- **Durée de la convention** : la présente convention s'applique pour une période de 6 ans à compter de la date de la signature, renouvelable tacitement par période d'1 an, sauf dénonciation ou demande de non renouvellement 6 mois avant l'échéance.

- **Conditions juridiques de la revente** : EPORA s'engage à céder les biens acquis à la Commune d'UCEL ou aux opérateurs désignés par elle au plus tard au terme du portage, aux prix et conditions stipulées dans la convention.

La commune d'Ucel a déjà délibéré pour donner un avis favorable de principe et devrait délibérer dans un deuxième temps à connaissance des éléments définitifs de cadrage financier de la convention à intervenir avec EPORA. Pour autant, la commune nous demande de délibérer dès à présent compte tenu de l'urgence à l'acquisition par EPORA de tènement foncier sur Pont d'Ucel (voir ci-dessus).

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité décide de :

- Approuver la convention de veille et de stratégie foncière entre l'EPORA, la commune de Ucel et la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas ;
- Autoriser le Président à signer ladite convention et à effectuer toutes démarches nécessaires, en concertation avec l'EPORA et la commune d'Ucel..

Pour extrait certifié conforme

Fait à UCEL, le 6 juillet 2022

Le Président, Max TOURVIEILHE



Accusé de réception en préfecture
007-200073245-20220705-DEL05072022-11-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022