

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 13 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois et le 13 juin, 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 TOURVIELHE, Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas.

La séance est ouverte à 19H30 en présence de :

**PRESENTS :** MC SAUSSAC, JY MEYER, M ALLAMEL, M BOUSCHON, S CIVIER, J DAUMAS, C FAURE, P GAILLARD, I NGUYEN, B PERRUSSET, E ROCHE, J SOUBEYRAND, M THINON, JF DURAND, JC COURT, S CAVIGGIA, JY PONTHER (proc de P MAISONNEUVE), G SAUCLES, C PASTRE, R MOULIN, B TEYSSIER, J LAFFONT, M GUYON, G ANTONY, P ROUX, P CORTIAL, MF MARTIN, J SEBASTIEN, JL ARNAUD, G FANGIER, S REYNIER, C WIOT, M CHAZE, V VANDUYNLAGER, J BOYER, G DOZ, A ROUSSET (proc de M CEYSSON), B SOUCHE (proc de F CHASSON), M TAUPENAS, M TOURVIELHE (proc de S GENEST) et A LAURENT(proc de JP LARDY).

**Nombre de conseillers**

En exercice : 52  
Présents : 41  
Procurations : 5  
Votants : 46  
Absents : 6

Date de convocation : 07/06/2023

**Secrétaire de séance :** C PASTRE.

**Absents :** K ESSAYAR, R KAPPEL, MF TASTEVIN, P DUPONT, D BERAL et A CHARROUD.

**En présence des suppléants non votants :** O BOISSIN et JP MARRON.

**Objet :** Convention opérationnelle avec l'EPORA - Pont d'Aubenas.

Le Président rappelle que, conformément à la convention de veille et de stratégie foncière signée en 2022, dans le cadre du projet de requalification et de rénovation urbaine du quartier de Pont d'Aubenas, le Conseil Municipal d'Aubenas a donné son accord à l'EPORA pour procéder à l'acquisition des immeubles sur les parcelles cadastrées section A, numéros 3 841, 1 730, 1 333 et 1 332, situées à l'angle du faubourg Jean Mathon et de la rue de l'Eglise au quartier de Pont d'Aubenas. A ce jour, seul l'immeuble situé sur la parcelle A 1 332 n'a pas été acquis et fait l'objet de négociations.

Les biens acquis seront démolis en tout ou partie pour permettre la réalisation d'un programme de 12 à 15 logements locatifs sociaux, deux locaux commerciaux et des stationnements en rez-de-chaussée. Un bailleur social a été identifié pour réaliser cet immeuble collectif. Toutefois, ce pré-programme est susceptible d'évoluer notamment en fonction de l'issue des négociations en cours sur l'immeuble qui n'a pas encore été acquis.

Afin de formaliser et préciser les conditions de coopération entre les 3 organismes signataires que sont l'Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes (EPORA), la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) et la Ville d'Aubenas, il est nécessaire de signer une convention dite opérationnelle.

La convention précise ainsi :

- L'état futur du foncier requalifié mis à disposition : un foncier d'une surface de 1 105 m<sup>2</sup> libre de toutes constructions après transfert de l'ensemble des occupants en place,
- La durée de la convention : 4 années à partir de la signature de ladite convention opérationnelle,
- Le coût estimatif de l'assiette foncière requalifiée : 923 000 € HT prenant en compte les acquisitions, les coûts de gestion pendant la période de portage foncier (impôts, travaux de sécurisation...) et les coûts de démolition,
- La valeur vénale du foncier requalifié : 110 500 € HT,

Accusé de réception en préfecture  
007-200073245-20230613-DEL13062023-44-DE  
Date de télétransmission : 20/06/2023  
Date de réception préfecture : 20/06/2023

- Le taux de participation de l'EPORA en fonds propres au financement du déficit foncier de l'opération de 45% soit 366 000 € HT avec possibilité de porter la participation à 421 000 € en cas d'aléas,

Les biens ainsi requalifiés devront être rachetés soit par une collectivité soit par un bailleur pour réaliser l'opération immobilière décrite ci-dessus. La commune est actuellement en pourparlers avec un bailleur pour permettre la réalisation de ce projet afin qu'il puisse se substituer à la Ville pour le rachat du foncier requalifié.

Par conséquent, la participation de la commune et de l'opérateur est estimée à 557 000 € HT pour récupérer ce foncier requalifié. Un protocole d'accord avec l'opérateur retenu sera signé et précisera la participation financière de chacune des parties à ce déficit.

La CCBA n'est pas concernée financièrement au titre de la convention opérationnelle mais pourra être sollicitée dans le cadre de son règlement d'aides à l'habitat en vigueur pour le soutien à la production de logements locatifs sociaux.

#### Plan de financement en euros HT

Dépenses		Recettes	
Acquisitions foncières	465 000	Participation d'EPORA en fonds propres	366 000
Frais notariés	18 000	Acquisition foncière par l'opérateur	110 500
Coûts de gestion	20 000	Coût résiduel du déficit d'opération pris en charge par la commune et l'opérateur	446 500
Travaux de requalification du foncier (démolition, diagnostics)	420 000		
<b>TOTAL</b>	<b>923 000</b>		<b>923 000</b>

D'autres pistes de financement seront étudiées et sollicitées pour amoindrir la charge foncière de la commune et de l'opérateur et plus particulièrement :

- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah) au travers du dispositif de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) qui peut financer de 40 à 70 % du déficit d'une telle opération,
- Le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires au titre du Fonds Vert, pour financer le recyclage des friches.

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

- D'approuver les conditions et termes de de la convention opérationnelle passée entre l'EPORA, la CCBA et la commune d'Aubenas telle qu'annexée,
- D'autoriser le Président à signer ladite convention avec l'EPORA et la commune d'Aubenas.

Pour extrait certifié conforme

Fait à UCEL, le 14 juin 2023

Le Président, Max TOURVIELHE



Accusé de réception en préfecture  
007-200073245-20230613-DEL13062023-44-DE  
Date de télétransmission : 20/06/2023  
Date de réception préfecture : 20/06/2023