

Délibération 2022-101

Développement Économique et Territorial - Approbation et signature convention pré-opérationnelle avec l'établissement public foncier d'Occitanie

L'an deux mille vingt-deux, le vingt septembre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, régulièrement convoqués se sont réunis au nombre prescrit par la loi, à la Salle de Bernadou à Villemur-sur-Tarn, sous la présidence de M. Jean-Marc DUMOULIN, Président, sur convocation qui leur a été adressée, conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 09 septembre 2022.

Participants

Présents

Bessières	M. BERINGUIER Bernard, M. DARENGOSSE Ludovic, M. HAMDANI Aïli, M. MAUREL Cédric, Mme MONCERET Mylène, Mme RIVIERE Christel,
Bondigoux	M. ROUX Didier
Buzet sur Tarn	M. BONNASSIES Patrick, M. DEMETZ Gilbert, Mme GUERRERO Katia, M. JOVIADO Gilles
La Magdelaine sur Tarn	M. ANTONY Maxime, Mme GAYRAUD Isabelle
Layrac sur Tarn	M. ASTRUC Thierry
Le Born	M. SABATIER Robert
Mirepoix sur Tarn	M. RICHARD Jean-Louis
Villematier	M. JILIBERT Jean-Michel
Villemur sur Tarn	M. CHEVALLIER Georges, Mme DELTORT Florence, M. DUMOULIN Jean-Marc, Mme FOLLEROT Danielle, M. MICHELOT Jean-Michel, M. REGIS Daniel, M. SANTOUL Michel

Conseillers ayant donné pouvoir

Mme LAVAL Carole a donné pouvoir à M. MAUREL Cédric
Mme CHARLES Ghislaine a donné pouvoir à M. JOVIADO Gilles

Conseiller absent

M. BRAGAGNOLO Patrice

Conseillères absentes excusées

Mme SAUNIER Karine, Mme BLANCHARD ESSNER Sonia, Mme DUQUENOY Aurore, Mme PREGNO Agnès

Secrétaire de séance

Mme DELTORT Florence

Membres en exercice - 31 | Membres présents - 24 | Pouvoirs - 02 | Membres absents - 05

Exposé

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu les articles L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
Vu le décret n°2008-670 du 2 juillet portant création de l'Établissement public foncier modifié par décret n°2017-836 du 5 mai 2017 ;
Vu la délibération n°2019/046 portant validation du programme pluriannuel du contrat Bourgs Centres Occitanie / Pyrénées-Méditerranée, en date du 12 avril 2019 ;
Vu la délibération n°2021/017 relative à la signature de la convention d'adhésion au dispositif Petites Villes de Demain (PVD), en date du 17 mars 2021 ;
Vu la délibération n°2021/127 portant sur l'engagement de la commune dans une étude d'Opération de Revitalisation du Territoire valant étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain, en date du 24 décembre 2021 ;
Vu la délibération n°2021/100 sur la prescription de la Révision Générale du Plan Local d'urbanisme définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, en date du 5 novembre 2021 ;
Vu l'arrêté portant approbation de la révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles liés aux inondations sur la commune de Villemur-sur-Tarn, en date du 25 avril 2022

M. le Président rappelle que dans le cadre de sa stratégie globale de revitalisation et de détermination des périmètres d'intervention ainsi que des secteurs prioritaires, la commune de Villemur-sur-Tarn réalise une étude pré-opérationnelle en vue de la signature d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), valant convention d'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU). La mise en œuvre de l'OPAH-RU telle que prévue dans l'étude de revitalisation s'inscrit dans la suite logique de la révision du PPRI qui ouvre de nouvelles perspectives pour l'habitat et sera complémentaire aux premiers outils lancés par la commune, comme le permis de louer ou l'aide à la rénovation des façades. Le programme petite ville de demain permet également de lutter plus efficacement contre l'insalubrité. De plus, la reconquête du centre historique doit éviter la consommation d'espaces naturels sur les autres parties de la commune et le déploiement des commerces sur la RD 630 pour les garder à proximité du centre-ville.

Les principaux enjeux qui se dessinent consisteront d'une manière générale à :

- ⇒ Revitaliser le Centre (problématique de vacance des logements et des commerces, de la rénovation de l'habitat, etc...) tout en préservant la population des risques d'inondation, exemplarité de la démarche dans la culture du risque ;
- ⇒ Développer la richesse touristique en valorisant le patrimoine bâti et naturel existant ;
- ⇒ Lutter contre l'artificialisation du sol (opération d'acquisition-amélioration d'immeuble vacants et dégradés et réhabilitation de friches) ;
- ⇒ Aménager la ville pour s'adapter au réchauffement climatique (limiter l'imperméabilisation des sols, création de poumons verts au centre-ville) et intégrer les mobilités douces.

Dans ce contexte, la commune de Villemur-sur-Tarn a souhaité faire appel à l'EPF Occitanie en vue notamment d'être accompagnée dans son action foncière en centre-ancien. Certains immeubles ont d'ores et déjà été ciblés en vue d'y réaliser une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg. C'est le cas par exemple de l'ancien commerce de pompes funèbre situé place du Souvenir. L'étude pré-opérationnelle réalisée dans le cadre du programme PVD viendra également définir plus précisément les secteurs stratégiques d'intervention foncière.

Pour mener à bien cette démarche, les parties ont convenu, dans un premier temps, de la mise en place d'une convention dite pré-opérationnelle afin :

- de réaliser, si besoin, les études foncières nécessaires à l'identification des périmètres à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire ;
- d'analyser et, le cas échéant, répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;
- de mener les études nécessaires en vue de préciser les intentions du projet.

Dans un second temps, et en fonction de l'état d'avancement du projet de la commune, une convention opérationnelle pourra alors lui être proposée par l'EPF :

- pour réaliser, dans un premier temps, une veille foncière active pendant la démarche d'élaboration du projet sur des périmètres opérationnels ;

- pour réaliser, par la suite, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

Ainsi, dans le cadre de la convention, objet de la présente, l'EPF s'engage :

- à réaliser ou affiner si besoin, les études foncières nécessaires à la délimitation des périmètres opérationnels définitifs d'intervention de l'établissement ;
- à acquérir par voie amiable et en préemptant à chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption ou de priorité de la collectivité, ou par voie délaissement, les premiers biens présentant un réel intérêt par rapport aux intentions du projet en cours de définition ;
- à contribuer à la mise en place par la commune des outils d'urbanisme opérationnels nécessaires à la maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet ;
- à réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic de l'état bâti, de la structure gros-œuvre et des éléments de sécurité, des études sites et sols pollués selon la législation en vigueur dans le cas de friches à reconverter, des diagnostics amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...);
- à réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement (fermeture de sites afin d'éviter les intrusions, nettoyage et défrichage de terrains, travaux de confortement de structures porteuses si besoin afin d'éviter tout péril, ...) et à titre exceptionnel, les travaux nécessaires à la mise en décence de logements acquis occupés et ne répondant pas aux normes en vigueur en la matière ;
- à conduire, à la demande de la collectivité, la réalisation de travaux préalables à l'aménagement : travaux de requalification foncière des tenements dégradés acquis, démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, accompagnement paysager... Les travaux éventuels de dépollution des sites seront traités dans le respect du principe du « pollueur payeur », sauf cas particulier nécessitant une participation publique en accord avec la collectivité concernée et de l'autorité administrative compétente.

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la convention est fixé à 650.000 €.

Au titre de la convention, objet de la présente, la commune s'engage :

Sur les 3 premières années :

- à lancer les études nécessaires à la définition de son projet avec l'appui de l'EPF si elle le souhaite

D'une manière générale sur la durée de la convention :

- dès notification de la présente à transmettre à l'EPF, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption, données SIG, documents d'urbanisme...).
- à élaborer un programme d'études et un calendrier prévisionnel de leur réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF tout en l'associant au comité de pilotage des dites études ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF ;
- dans le cadre de démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant qualité architecturale et urbaine, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
- en promouvant, lorsque c'est possible, des outils et des techniques constructives innovantes sur le champ des matériaux, des énergies, des usages ;
- à conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification ou la révision éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération ;
- à mettre en place les outils fonciers en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil municipal ;
- à s'investir dans l'identification, au plus tard au terme de la présente convention, de l'opérateur économique susceptible d'intervenir en vue de la mise en œuvre du projet objet de la présente convention.
- à traiter, dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, PUP, expropriation,...), la question du relogement conformément aux obligations de l'article L. 314-1 du code de

l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent avec l'appui de l'EPCI selon les possibilités et disponibilités du pôle économique.

Au titre de la convention, objet de la présente, la Communauté de Communes Val'Aïgo s'engage :

- à assister la commune lors de l'élaboration de son document d'urbanisme et dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière et la mise en œuvre du projet ;
- à veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux;
- à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la réalisation du projet de la collectivité ;
- à apporter son appui à la commune pour relogement des occupants en application de l'article L.314-1 du code de l'urbanisme.

Décision

Entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le quorum étant vérifié, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **Approuve** le projet convention pré-opérationnelle relative à une opération d'aménagement à dominante de logement entre l'Établissement public foncier d'Occitanie, la communauté de communes Val'Aïgo et commune de Villemur-sur-Tarn présentée en annexe ;
- **Autorise** le Président ou son représentant à signer la convention et les documents y afférents ;
- **Mandate** le Président pour la mise en œuvre des dispositions relatives à ladite convention.
- **Mandate** M. le Président pour l'accomplissement de toutes les formalités administratives et contractuelles afférentes à la bonne exécution de cette décision.
- **Précise** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa réception par le représentant de l'Etat.

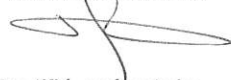
Résultats du vote

Votants – 26 | Pour – 26 | Contre – 00 | Abstention – 00

Ainsi fait et délibéré à Salle de Bernadou à Villemur-sur-Tarn, les jours, mois et an que dessus.

La Secrétaire de Séance,

Florence DELTORT



Certifié exécutoire,
Les formalités de publicité ayant été effectuées,
Le



Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Marc DUMOULIN



04 OCT. 2022