

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**D E P A R T E M E N T  
H E R A U L T  
M U N I C I P A L  
A R R O N D I S S E M E N T  
L O D E V E**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL**

**S é a n c e   d u   0 8   d é c e m b r e   2 0 2 5**

**Commune de  
PAULHAN**

**N° 2025/12/01**

Date de la convocation	01/12/2025
	<b><u>Exprimés : 20</u></b>
Présents : 16	Pour : 20
Absents : 5	Contre : 0
Représentés : 6	Abstention : 2

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre,  
Le Conseil Municipal de la Commune de Paulhan s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances à dix-huit heures trente, sous la présidence de Claude VALERO, et après convocations régulièrement faites à domicile.

Etaient présents : MM Claude VALERO, Christine RICARD, Sophie ROYON, Bertrand ALEIX, Hélène DAVIT, Vincent BONSIGNORI, Isabelle GAVINET, Grégory GUERIN, Mylène BOUISSON, Léon JAURION, Véronique LABORDA, Marcel LAMBERT, Magali RODES, Aleksandra DJUROVIC, Fabienne HEREDIA, Mohamed NOUGOUM

Etaient absents : MM Pascal BIROUSTE, Hanane AMMARI, José ROIG, Gérard GARIN-MICHAUD, Thierry JAM

Procurations : - Mr Guy GAUBERT à Mr Marcel LAMBERT

- Mme Carine GASC à Mme Isabelle GAVINET
- Mr Georges GASC à Mr Claude VALERO
- Mme Véronique LAMBERT à Mme Mylène BOUISSON
- Mr David SEBASTIAN à Mme Véronique LABORDA
- Mme Laëtitia CAPELLE à Mme Sophie ROYON

**Objet** Adoption de renouvellement d'une convention opérationnelle sur le secteur « Abords des halles » avec l'établissement public foncier d'Occitanie-Opération de renouvellement urbain

Monsieur le Maire expose à l'assemblée,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 321-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Accusé de réception en préfecture  
034-213401946-20251208-2025-12-01-DE  
Date de réception préfecture : 16/12/2025

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 du 18 février 2008 approuvant la première révision plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du 12 Avril 2018 approuvant l'adhésion au réseau des centres villes durables et de l'innovation de « Centre-ville en mouvement »,

Monsieur le Maire rappelle la délibération du 21/03/2021, par laquelle une convention pré-opérationnelle « abords des halles » entre l'établissement public foncier d'Occitanie et la commune de PAULHAN a été adoptée.

L'établissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret N° 2008-670 du 2 juillet modifié par le décret N° 2017-836 du 5 Mai 2017, l'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain.

Par son action foncière, il contribue à la réalisation de programmes :

- De logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ;
- D'activités économiques ;
- De protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ces missions peuvent être réalisées pour le compte de l'État et de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies à la fois par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

Située au cœur du département de l'Hérault, la commune de Paulhan est très attentive à l'amélioration de la qualité de vie et de l'habitat dans son centre ancien. Bien que hautement patrimonial, ce dernier reste néanmoins fragile et a subi une certaine déqualification sur les dernières décennies.

Afin d'amorcer une nouvelle dynamique, la commune s'est ainsi engagée dans le dispositif de revitalisation et redynamisation des bourgs-centres, où le projet de restauration des halles est d'ailleurs inscrit dans une fiche projet.

La ville est propriétaire de ce foncier ainsi que d'un bâtiment comprenant un ancien commerce et deux logements. Ils sont situés sur le boulevard de contournement de la circulade, parfaite représentation des villages circulaires du territoire.

La volonté de la ville consiste en la maîtrise de ces fonciers stratégiques pour le cœur de village afin de réinstaller des commerces accessibles et de proposer de

nouveaux logements, dont du logement social et de la primo-accession, afin de faciliter le parcours résidentiel de la population sur le territoire.

C'est dans ce contexte que la ville a sollicité par lettre du 5 février 2021 l'intervention de l'EPF d'Occitanie afin de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements comprenant également commerces et services.

Une convention pré-opérationnelle a été signée le 2 avril 2021 entre la commune de Paulhan et l'EPF d'Occitanie afin de se positionner sur les premières opportunités foncières

En partenariat avec Territoire 34, le CAUE avec l'appui de l'EPF, la Commune a lancé une étude urbaine sur ce secteur qui a permis de définir plus précisément le projet sur le cœur de ville.

En parallèle de l'étude l'EPF a acquis par voie amiable et par voie de préemption 18 biens bâtis sur deux ilots. Le décompte des dépenses réalisées par l'EPF sur cette convention pré-opérationnelle s'élève à la somme de 1 728 085,10 € (décompte au 07/08/2025).

Dans le cadre de la révision du PLU lancée en 2024, la commune est en train de lancer une mise à jour de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) afin d'étudier la densification éventuelle du secteur objet de la présente convention.

La convention pré-opérationnelle arrivant bientôt à échéance, et afin de poursuivre une action foncière sur le secteur, et poursuivre le portage des biens acquis, il est proposé la signature d'une convention opérationnelle d'une durée de 8 ans à périmètre et enveloppe financière constants.

L'action foncière conduite par l'EPF, vise donc, au regard des éléments connus à ce stade, à la production d'un potentiel de l'ordre de 30 logements.

La présente convention opérationnelle vise à :

- Définir les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le moyen/long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe, dans le respect des dispositions du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF et de son règlement d'intervention en vigueur à la date d'approbation de la présente, dispositions que les partenaires sont réputés parfaitement connaître et qui s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention ;
- Préciser la portée de ces engagements.

Il est demandé au conseil municipal :

- D'approuver le projet de convention opérationnelle « abords des halles » entre l'établissement public foncier d'Occitanie et la commune de PAULHAN, telle que présentée en annexe à la présente délibération,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la convention et tous les documents y afférents,

Où l'exposé de son rapporteur

le Conseil Municipal, par 20 voix Pour, 2 Abstentions,

- **APPROUVE** le projet de convention opérationnelle « abords des halles » entre l'établissement public d'Occitanie et la commune de PAULHAN, telle que présentée en annexe à la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention et les documents y afférents

Fait et délibéré les jour, mois et an que susdits.

**Le Maire**  
**Claude VALERO**



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. Le tribunal peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)