

Nombre de conseillers

En exercice : 33

Présents : 25

Votants : 28

Date de la convocation : 24 juin 2022

N° 22.07.04.07

L'an deux mille vingt-deux, le 4 du mois de juillet, le Conseil municipal de la Commune de JUVIGNAC, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur le Maire.

PRÉSENTS : M. SAVY, M. BOUSQUEL, Mme MERLET, M. GRAVIER, Mme TAILLADES, M. ROESCH, Mme HURLIN, M. BELENUS, Mme BLO, M. LAN SUN LUK, M. DE CHAMBRUN, Mme MARREY, Mme MOURIES, Mme DE LAMOTTE, Mme PLAYS, M. CASTELL, Mme GUITARD, M. N'ZENGUI, M. PARPILLON, Mme WEBER, Mme VELAY, M. GALIBERT, M. GROS, M. THIRY, M. TALBOT

ABSENTS : M. LECOQ, M. GIORDAN, M. LOPEZ, M. SEBBAK, Mme BOULANGEAT

PROCURATIONS : Mme DAMAIS en faveur de Mme PLAYS
Mme VIDAL en faveur de M. BELENUS
Mme DRU en faveur de M. SAVY

Conseil municipal
Du 4 juillet 2022

Aménagement durable du territoire

REINVESTISSEMENT URBAIN DU SECTEUR DU TRIANGLE D'OR

CONVENTION LIANT LA VILLE, LA METROPOLE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER OCCITANIE (EPF) AUTOUR D'UNE MISSION PRE-OPERATIONNELLE DE VEILLE FONCIERE

Rapporteur : Jean-Luc SAVY

Monsieur le maire, Jean-Luc SAVY, explique que le projet politique d'aménagement de Juvignac se caractérise aujourd'hui dans un document source, le **plan guide urbain et paysager**, qui synthétise et donne du sens aux divers études, projets et réflexions portés par l'équipe municipale ces quatre dernières années.

Au cœur de ce projet, figure le **réinvestissement urbain du périmètre du triangle d'or**. Un projet ambitieux et complexe pour « refaire la ville sur la ville », la repenser, la réinventer dans ses volumes, dans ses usages, dans ses mobilités, ...

Mais aussi un projet courageux (il est en effet plus aisé d'étaler la ville sur des espaces non encore urbanisés) qui mobilisera de très nombreux acteurs publics et privés sur le long terme.

Afin de l'accompagner dans sa démarche, la ville concluait en 2017 une première convention la liant à la métropole (compétente en matière d'urbanisme) et à l'établissement public foncier (EPF) Languedoc Roussillon devenu depuis EPF Occitanie.

L'EPF est en effet un **établissement public de l'Etat** à caractère industriel et commercial, habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

L'EPF a concrètement vocation à contribuer à la définition et la mise en œuvre de stratégie foncière pour **favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain**.

Au travers de son PPI, l'EPF contribue à la réalisation de programmes :

1/ **De logements**

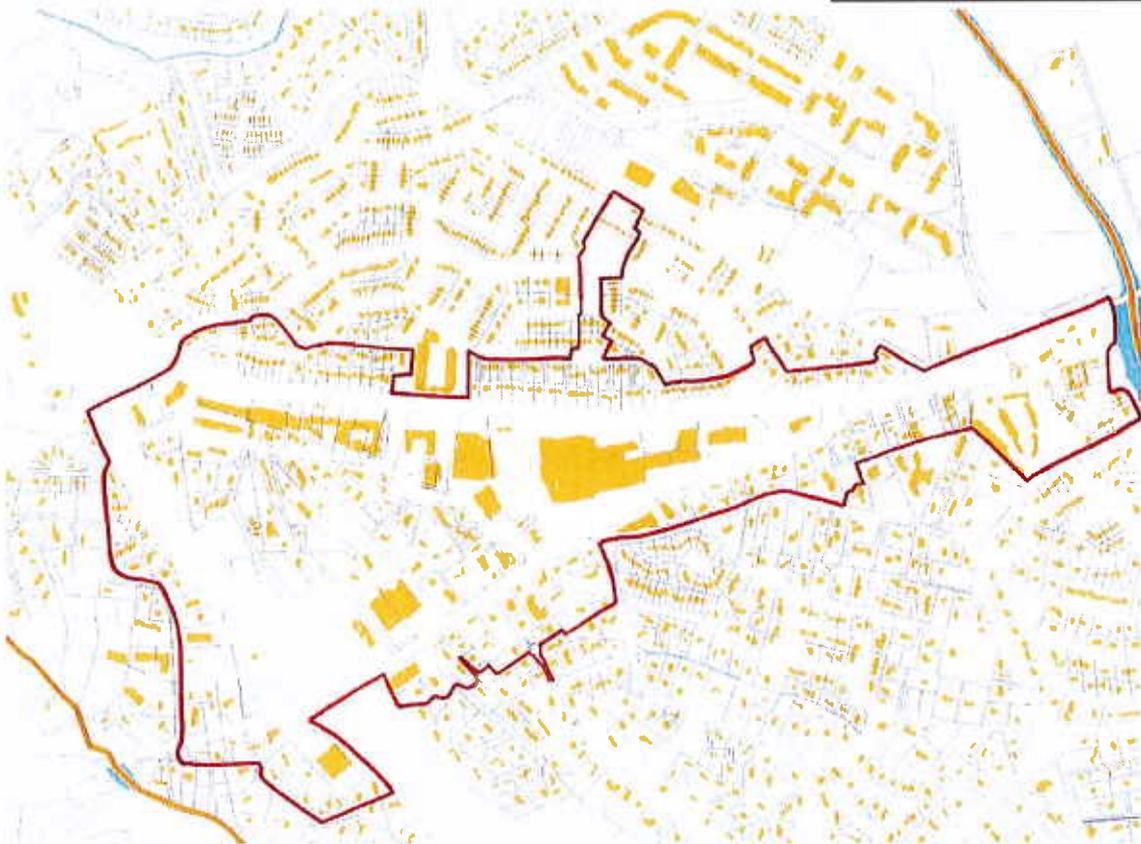
2/ **D'activités économiques ;**

3/ De protection contre les risques technologiques et naturels ou encore la préservation des espaces naturels et agricoles.

Si la convention d'anticipation foncière signée le 5 juillet 2017 a permis de réaliser en 2018 une première étude foncière du périmètre (nature des propriétés, statut des propriétaires, etc.), l'EPF n'a réalisé, au cours des 5 années de la convention, aucune acquisition foncière.

Aujourd'hui, dans le cadre de l'évolution récente des réflexions liées au projet urbain et paysager de JUVIGNAC, notamment sur le triangle d'or, la Ville, la Métropole et l'EPF s'accordent sur l'opportunité de signer **une nouvelle convention pré opérationnelle de 5 ans (2022/2027) intégrant les deux premiers axes du programme pluriannuel d'investissement de l'EPF, à savoir la réalisation de programmes de logements et d'activités économiques**.

Le périmètre d'intervention a sensiblement évolué par rapport au premier périmètre de 2017 afin de tenir compte de l'évolution de réflexions notamment sur le quartier de Garrigues ou sur l'entrée de JUVIGNAC.



La convention définit les engagements et obligations que prennent les trois parties prenantes pour conduire sur le moyen long terme une politique foncière sur le périmètre du triangle d'or.

ENGAGEMENTS DE L'EPF OCCITANIE

1. Un engagement financier à hauteur de 5 000 000 euros sur la durée de la convention
2. Procéder aux acquisitions des parcelles soit à l'amiable, soit par l'exercice du droit de préemption (DPU) dans la limite du prix fixé par la direction générale des finances publiques et selon l'avis des domaines ;

ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE JUVIGNAC

1. Rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet :
 - ✓ S'engager dans une démarche vertueuse en termes de ville durable, alliant qualité architecturale et urbaine, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
 - ✓ Promouvoir des outils et techniques constructives innovants sur le champ des matériaux, des énergies et des usages.
2. S'investir dans l'identification de l'opérateur économique susceptible d'intervenir en vue de la mise en œuvre du projet, objet de la présente convention ;
3. Traiter la question du relogement ou à défaut contribuer au logement des occupants et, en présence de commerçants artisans ou industriels, aider à leur transfert dans un local équivalent ;

4. Apposer le logo de l'EPF sur tous les supports de communication relatifs au projet, print et digitaux.

ENGAGEMENT DE LA METROPOLE

1. Conduire les démarches relatives à la modification des documents de planification et d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération ;
2. Déléguer ponctuellement à l'EPF le droit de préemption ;
3. Assister la commune dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'acquisition foncière et la mise en œuvre du projet ;
4. Intégrer dans sa programmation les aides à la pierre, les besoins de financement annuels nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux ;
5. Faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la réalisation du projet ;
6. Apporter son appui à la commune dans la recherche de relogement des occupants ;
7. Apposer le logo de l'EPF sur tous les supports de communication relatifs au projet, print et digitaux.

FINANCEMENT DES ETUDES PAR L'EPF

L'EPF peut contribuer à 50 % du montant des études de faisabilité ou autres études pré opérationnelles en lien avec le projet que la ville sera amenée à conduire.

DUREE DU PORTAGE FONCIER

Le portage foncier s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. Cette durée peut être prolongée dans le cas où une **convention opérationnelle** (ici de 8 ans) serait conclue avant l'échéance de la présente convention. Dans ce cas, l'EPF pourrait demander à la commune ou à l'opérateur économique qu'il aura désigné de procéder à l'achat progressif des biens acquis par lui.

GESTION ET GARDE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF sont transférés à la Ville de JUVIGNAC, qui en assure la garde et la gestion. Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, à l'opérateur désigné par la Ville de JUVIGNAC.

MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

La Ville, la Métropole et l'EPF conviennent de la mise en place d'une démarche de suivi de la convention à travers un comité de pilotage associant toutes les parties et un bilan annuel d'exécution.

IL EST DONC PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-22,
Après avoir entendu l'exposé des motifs précédents,

D'APPROUVER la signature de la convention pré-opérationnelle jointe aux présentes ;

D'AUTORISER le Maire, ou son représentant habilité à cet effet, à prendre toutes les dispositions et à signer tout acte et document rendu nécessaire pour l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal est invité à délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à la majorité.

Pour : 22

Contre : 6 (Mme VELAY, M. GALIBERT, M. GROS, M. TALBOT, M. THIRY, M. DE CHAMBRUN)

Abstentions : 0

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an sus dits.



Le Maire,
Jean-Luc SAVY

La présente délibération peut dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication, ou de son affichage, faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER

Envoyé en préfecture le 05/09/2022

Reçu en préfecture le 05/09/2022

Affiché le 6/9/22 SLO

ID : 034-213401235-20220704-DELIB22070402_2-DE