



Nombre de conseillers  
En exercice : 29  
Présents : 19  
Votants : 25  
Date de la convocation : lundi 3 avril 2017

**N° 17.04.10.12**

L'an deux mille dix-sept et le dix du mois d'avril, 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, M. LARGUIER, M. BRAEMER, M. DE CHAMBRUN, Mme VIGNERON, Mme MERLET, M. GREPINET, M. ROQUES, M. GRAVIER, Mme MOULAOU, M. CASTELL, M. ROESCH, Mme PRIE, Mme PASDELOU, Mme PLAYS, Mme MACHERY, M. BOUISSEREN, M. GOEPFERT.

**PROCURATIONS** :  
Mme CAMBON en faveur de M. GRAVIER  
Mme GAUZY CHABLE en faveur de Mme PLAYS  
Mme MICHEL en faveur de M. LARGUIER  
Mme THALY-BARDOL en faveur de M. ROQUES  
M. LOPEZ en faveur de Mme MERLET  
M. TUAL en faveur de M. BOUSQUEL

**ABSENTS** : Mme JULLIEN, Mme GAUZY-CHABLE, M. MUNOZ, M. SELKE

## **Aménagement durable de la commune Juvignac 2040**

**"TRIANGLE D'OR"**  
**CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE**  
**AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) LANGUEDOC ROUSSILLON**  
**ET MONTPELIER MEDITERRANEE METROPOLE**

### **AUTORISATION DE SIGNATURE**

**Rapporteur : Monsieur Luc BRAEMER**

**Monsieur Luc BRAEMER, Adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Travaux Neufs, rapporteur, rappelle aux membres de l'assemblée, que JUVIGNAC, commune membre et située à une des entrées de**

Montpellier Méditerranée Métropole, connaît une forte attractivité et un très fort développement démographique depuis les années 1960.

L'urbanisation a été essentiellement résidentielle et n'a pas permis de créer une véritable polarité urbaine.

Aujourd'hui, la Ville souhaite réinvestir le tissu urbain existant en créant un véritable "Cœur de Ville" autour du pôle administratif constitué par l'Hôtel de Ville, la Médiathèque, le groupe scolaire des Garrigues et le Pôle métropolitain Piémonts et Garrigues, en réaménageant l'ensemble des allées de l'Europe. Le secteur concerné est celui du périmètre du "Triangle d'Or", triangle bordé au nord par l'ancienne RN 109, au sud par la route de Saint Georges et à l'ouest par celle "des Pattes" - (cf périmètre d'intervention annexe 1).

La mise en œuvre de cette nouvelle centralité induit celle d'opérations de renouvellement urbain et de requalification des espaces publics de certains quartiers proches du centre-ville. L'objectif est d'optimiser le foncier disponible en diversifiant les formes urbaines et l'offre en logements.

Ainsi, pour l'accompagner dans son projet, la Ville s'est rapprochée, en lien avec la Métropole, de l'**Etablissement public foncier Languedoc Roussillon (EPF LR)**.

#### Qui est l'EPF ?

- un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial
- une entité habilitée à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières, de nature à faciliter l'aménagement

#### Quelles sont ses missions ?

- elles peuvent être réalisées pour le compte de l'Etat et de ses établissements publics, des collectivités territoriales ou de leur EPCI, en **application de conventions** passées avec eux et dans les conditions définies, par l'article L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.
- elles consistent à mobiliser du foncier, favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.
- elles contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat (PLH).

L'EPF LR a donc proposé la mise en place, dans un premier temps, d'une convention d'anticipation foncière pour une durée de 5 ans avec un engagement de 3 millions d'euros (modalités complètes dans "projet de convention" annexé ci-dessous).

#### **Les engagements de l'EPF dans cette convention :**

- réaliser les études nécessaires à l'identification des périmètres fonciers à l'intérieur desquels, une veille foncière s'avère nécessaire;
- répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet;
- définir les engagements et obligations des parties, pour conduire sur le long terme une politique foncière sur le périmètre "Triangle d'Or";
- réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis (démolition de bâtiments, nettoyage et fermeture du site...) et les études techniques s'y rattachant (études des sols...)
- mettre à disposition de la commune, son ingénierie.

#### **Les engagements de la commune :**

- élaborer un programme d'études avec un échéancier de réalisation, qui sera communiqué régulièrement à l'EPF
- réaliser les premières études et rechercher un niveau de qualité dans la réalisation du projet en observant les démarches favorisant le développement durable (techniques garantissant, une qualité architecturale avec des formes urbaines peu consommatrices de foncier et la maîtrise des énergies).
- **Si à l'échéance de la convention**, les premières études n'ont pas été engagées et/ou leurs contenus pas en cours de validation, la commune s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF.

#### **Les engagements de la Métropole de Montpellier**

- Apporter à la commune, son appui technique pour la formalisation des projets et dans la réalisation de logements sociaux locatifs.
- Veiller à ce que la commune, se conforme aux règles du SCOT
- Déléguer à l'EPF le droit de préemption urbain sur son périmètre d'intervention, ici le "Triangle d'Or"
- Faciliter à l'EPF, le rapprochement avec les bailleurs sociaux pour un conventionnement direct avec eux en concertation avec la commune
- Apporter un appui à la commune, si obligation de relogement ou transfert des occupants (commerçants, artisans, industriels) lors d'une opération.

- Mise à disposition des compétences de son service Habitat pour la mise en œuvre des opérations et du suivi du Programme local de l'Habitat pour la programmation et la production de logements sociaux.

Dans **un second temps**, et en fonction de l'avancement du projet de la commune, l'EPF pourra alors proposer à la commune, une **convention opérationnelle**.

Lors de sa séance du 23 février 2017, le bureau de l'EPF a présenté et **approuvé** le projet de convention d'anticipation foncière "Triangle d'Or" avec la Ville de JUVIGNAC et Montpellier Méditerranée Métropole (délibération B 2017-15 ci jointe).

Ce projet était également inscrit à l'ordre du jour du conseil communautaire métropolitain qui l'a approuvé dans sa séance du 29 mars 2017.

#### **IL EST DONC PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-22,  
Vu la délibération du Bureau de l'EPF LR du 23 février 2017 (Point N°4.8 de l'ordre du jour)

**D'APPROUVER** le principe de conventionnement avec l'EPF pour les objectifs décrits ci-dessus ;

**D'APPROUVER** le contenu du projet de convention d'anticipation foncière "Triangle d'Or" avec l'EPF, la Ville et Montpellier Méditerranée Métropole, joint

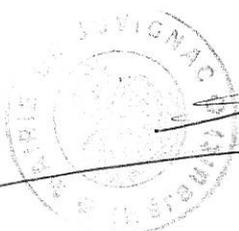
**D'AUTORISER** la signature de la convention ;

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

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur BRAEMER à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention).

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



Le Maire,  
  


Acte rendu exécutoire  
après dépôt en préfecture le 16.04.2017  
et publication le 21.04.2017



ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
LANGUEDOC  
ROUSSILLON



Montpellier  
Méditerranée  
Métropole

VILLE DE  
**JUVIGNAC**

PROJET

CONVENTION

D'ANTICIPATION FONCIERE

TRIANGLE D'OR

N° de la convention : .....

Signée le .....

Approuvée par le préfet de région le .....

## SOMMAIRE

<i>Article 1 – Objet et durée de la convention</i>	6
1.1/ objet	6
1.2/ durée	6
<i>Article 2 – Engagements de l'epflr</i>	6
<i>Article 3 – Engagements de la commune et de la métropole de montpellier</i>	7
3.1/ ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE	7
<i>Article 4 - Modalités d'intervention foncière</i>	8
4.1 / Conditions d'intervention de l'EPF LR	8
4.2 / Modalités d'acquisition foncière	8
4.3 / Durée du portage foncier	10
4.4 / Conditions de gestion des biens acquis	10
4.5 / Cession des biens acquis	10
4.6 / Détermination du prix de cession	11
4.7/ Intervention d'un tiers	12
<i>Article 5 - Modalités de pilotage de la convention</i>	12
<i>Article 6 – transmission des données</i>	12
<i>Article 7 – Communication sur l'action de l'EPF</i>	13
<i>Article 8 - Résiliation de la convention</i>	13
8.1/ Résiliation d'un commun accord	13
8.2/ Résiliation unilatérale	13
<i>Article 9 - Contentieux</i>	14
<i>ANNEXE 1</i>	15
<i>ANNEXE 2</i>	16



ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
LANGUEDOC  
ROUSSILLON

BUREAU DU 23 FEVRIER 2017

Point N° 4.8 de l'ordre du jour

**CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE**  
**Commune de Juvignac et Montpellier Méditerranée Métropole (34)**  
**Site « Triangle d'or »**  
**Réalisation d'une opération d'aménagement**

Délibération B 2017-15

**Vu** le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'établissement public foncier de Languedoc- Roussillon (EPF LR) modifié par décret n° 2014 – 1734 du 29 décembre 2014, notamment son article 11 ;

**Vu** l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> janvier 2014 portant nomination du directeur général de l'EPF LR ;

**Vu** l'arrêté du préfet de Région en date du 15 novembre 2016 portant composition du conseil d'administration de l'EPF LR, modifié par l'arrêté du 22 février 2017 ;

**Vu** les délibérations du conseil d'administration de l'EPF LR n° C 2013 / 75 du 5 décembre 2013 et n° C 2015/52 du 11 juin 2015 portant approbation du programme pluriannuel d'intervention 2014 - 2018 de l'EPF LR ;

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'EPF LR n° C 2015/44 du 11 juin 2015 portant approbation du règlement intérieur de l'établissement ;

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'EPF LR n° C 2015 / 49 du 11 juin 2015 portant délégation de l'approbation des conventions au bureau ;

**Vu** les délibérations du conseil d'administration de l'EPF LR n° C 2016/01 et n° C 2016/02 du 10 mars portant élection à la présidence et vice-présidence du conseil d'administration de l'EPF LR et fixant la composition de son bureau ;

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'EPF LR n° C 2013 / 43 du 15 juin 2016 approuvant les modifications du dispositif conventionnel ;

**Sur** Présentation du directeur général,

**Le Bureau de l'établissement public foncier,**  
**Sur proposition de son président,**

– Approuve le projet de convention d'anticipation foncière à passer entre la commune de Juvignac, Montpellier Méditerranée Métropole (34) et l'établissement

public foncier de Languedoc- Roussillon tel qu'annexé à la présente délibération ;

— Autorise le directeur général de l'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon à apporter les dernières modifications nécessaires à la mise en forme du projet de convention opérationnelle sans que ces modifications ne puissent modifier l'économie générale de ladite convention ;

— Donne tout pouvoir au directeur général de l'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon pour la mise en œuvre des dispositions relatives de ladite convention.

Le président du conseil d'administration

Christian Dupraz



ENTRE,

La commune de Juvignac, représentée par monsieur Jean-Luc Savy maire, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du.....

Dénommée ci-après "La commune",

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par monsieur Philippe Saurel, président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil de la métropole en date du <>,

Dénommée ci-après "L'EPCI",

D'UNE PART,

Et

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR), établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 – à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par son directeur général, monsieur Thierry Lemoine, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2016/<> en date du 15 juin 2016, approuvée le <> par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF LR",

D'AUTRE PART,

## PREAMBULE

La commune de Juvignac, commune de la Métropole de Montpellier, a connu un très fort développement démographique depuis les années 60 voyant sa population passer d'une centaine d'habitants en 1960 à plus de 8 500 de nos jours.

Fort centre de polarités et d'attractivité qui marque l'entrée de la Métropole, la commune a connu une urbanisation essentiellement résidentielle qui n'a pas permis la création d'une véritable polarité urbaine.

La commune a le souhait aujourd'hui de réinvestir le tissu urbain existant en créant un véritable centre-ville autour du nouveau pôle administratif qui sert de point de départ à un réaménagement d'ensemble des allées de l'Europe. La mise en œuvre d'une nouvelle centralité induit la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain et de requalification des espaces publics dans certains quartiers existants situés proche du centre-ville.

L'objectif est ainsi d'optimiser le foncier disponible tout en diversifiant les formes urbaines et l'offre en logements.

Le secteur concerné par cette opération de renouvellement urbain forme un triangle bordé au nord par l'ancienne RN 109, au sud par la rue du Pompidou et à l'ouest par la rue des Pattes. Il s'agit du nouveau « Cœur de ville » de Juvignac.

Aussi, la commune de Juvignac s'est rapprochée en lien avec la Métropole de Montpellier de l'Etablissement public foncier en vue de l'accompagner dans son projet.

L'Etablissement public foncier Languedoc-Roussillon (EPF LR), est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008, modifié par le décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014, l'EPF LR est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il met notamment en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat 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 par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme et par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

Pour mener à bien cette démarche, l'EPF LR propose dans un premier temps à la commune, la mise en place d'une convention dite d'anticipation foncière afin de lui permettre :

- de réaliser, si besoin, les études nécessaires à l'identification des périmètres fonciers à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire ;
- de répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur 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 LR :

- pour réaliser, dans un premier temps, une veille active pendant la démarche de définition du projet sur des périmètres opérationnels ;
- pour réaliser, dans un second temps, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

La présente convention d'anticipation foncière vise ainsi à :

- définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF LR, dont les dispositions s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention, les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe;
- préciser la portée de ces engagements ;

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

PROJET

## ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

### 1.1/ OBJET

La commune de Juvignac confie à l'EPF LR, qui l'accepte, une mission d'anticipation foncière sur un ou des secteurs susceptibles d'accueillir, sur le long terme, la réalisation de programmes d'aménagement et de développement devant accueillir au moins 30 % de logements locatifs sociaux (LLS). La mise en œuvre de cette mission nécessite au préalable d'identifier les périmètres d'intervention foncière et de préciser la stratégie d'acquisition.

### 1.2/ DUREE

La présente convention est conclue pour une durée maximum **de cinq ans** à compter de son approbation par le préfet de Région.

Sa durée ne peut être prolongée

## ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DE L'EPF LR

Conformément à ses statuts, l'EPF LR conditionne son action foncière, suivant les engagements définis ci-après, à la réalisation de projets publics vertueux respectant les principes de la ville et des territoires durables.

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

- à réaliser les études foncières nécessaires à la délimitation du périmètre opérationnel d'intervention de l'établissement si besoin ;
- à acquérir par voie amiable, les premiers biens présentant un réel intérêt soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet d'aménagement en cours de définition, soit du point de vue de leur prix, et en préemptant à chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption ou de priorité de la collectivité;
- à réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement et physiquement dégradés (démolition de bâtiments, nettoyage et fermeture du site...) et les études techniques s'y rattachant (études des sols...);
- à mettre à disposition de la commune son ingénierie, laquelle peut consister en la réalisation de tout ou partie des actions suivantes :
  - définition d'une stratégie foncière ;
  - assistance générale lors de la réalisation d'études visant à la définition du projet et de la rédaction de cahier des charges inhérents aux dites études ;
  - accompagnement dans le choix du prestataire ;
  - participation aux comités de pilotage et comités techniques ;

L'EPF LR peut également, en accord avec la commune et avec sa collaboration, contribuer à la mise en place des outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (zone d'aménagement différé, le cas échéant une DUP « réserves foncières » pour la réalisation de projets tels que définis par l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme...).

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF LR au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord avec la collectivité, à **3 000 000 €**.

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année. Dans le cas où l'EPF LR ne pourrait pas procéder aux acquisitions et travaux envisagés dans le cadre des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à la commune.

L'EPF LR se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire après mise en concurrence, d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant prévisionnel de l'opération. Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales.

### **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER**

#### **3.1/ ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE**

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

- à élaborer un programme d'études avec un échéancier de réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF LR ;
- à réaliser les premières études nécessaires à la définition des besoins liés au projet d'aménagement ;
- 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 en observant :
  - des démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant urbanisme innovant, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
  - des techniques garantissant une qualité architecturale, des formes urbaines peu consommatrices de foncier et la maîtrise des énergies.
- à impulser les démarches relatives à la modification éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme ;
- à identifier, au plus tard au terme de la présente convention, le ou les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la mise en œuvre du projet de LLS.

La commune s'engage à informer régulièrement l'EPF LR et Montpellier Méditerranée Métropole de l'état d'avancement des études précédemment évoquées. Ce dernier peut, à la demande de la commune ou de sa propre demande, participer à certaines réunions de travail.

A l'échéance de la présente convention, si les premières études de définition du projet, telles que définies ci-dessus, n'ont pas été engagées et si leur contenu n'est pas en cours de validation par les instances compétentes, la commune s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF LR dans le cadre de la présente convention.

### **3.2 / ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER**

A l'égard de la commune :

- à lui apporter un appui technique en vue de la formalisation de ses projets (aide à la rédaction de cahier des charges,...) et dans la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- à intégrer dans sa programmation des aides à la pierre, les besoins de financement annuels, nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux, dans le cadre des crédits ouverts par l'Etat ;
- à veiller, conformément aux règles du SCOT, à une gestion toujours plus économe de la ressource foncière pour mieux tirer profit de cette ressource auprès de la commune ;

A l'égard de l'EPF LR :

- A déléguer le droit de préemption urbain sur son périmètre d'intervention.
- à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir pour permettre chaque fois que cela s'avérerait possible un conventionnement direct avec eux, en concertation avec la commune ;
- à l'informer l'EPF LR de l'état d'avancement des projets ;
- Le cas échéant, à se conformer aux obligations découlant de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, apporter un appui à la commune en vue du relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent ;

D'une manière générale, l'EPCI mettra à disposition les ressources suivantes :

- Les compétences de son Service Habitat en matière de mise en œuvre et de suivi du Programme local de l'Habitat intercommunal, et notamment de la programmation et de la production de logements et hébergements sociaux ;

### **ARTICLE 4 - MODALITES D'INTERVENTION FONCIERE**

#### **4.1 / CONDITIONS D'INTERVENTION DE L'EPF LR**

L'EPF LR est habilité à intervenir dans le ou les périmètres d'intervention foncière figurant en annexe 1.

#### **4.2 / MODALITES D'ACQUISITION FONCIERE**

L'EPF LR s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre défini à l'article 4.1, soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption s'il en est délégataire ou titulaire et le cas échéant par voie d'expropriation dans le cas d'une DUP.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande expresse de la commune, afin d'acquérir à l'amiable toutes parcelles limitrophes au périmètre défini en annexe si, et uniquement si, ces acquisitions présentent un intérêt pour le futur projet.

#### ■ Acquisition par voie de délaissement

En cas d'exercice d'un droit de délaissement par un propriétaire, en application de l'article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPF LR peut, avec l'accord préalable de la commune ou de l'EPCI compétent, procéder à l'acquisition, par voie amiable ou le cas échéant, par voie judiciaire, du ou des biens objet de la mise en demeure d'acquiescer.

#### **4.3 / DUREE DU PORTAGE FONCIER**

La durée de portage des biens acquis par l'EPF LR s'achève au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

Cependant, cette durée de portage peut être prolongée si une ou plusieurs conventions dites « opérationnelles » sont signées sur les périmètres d'intervention définis à l'article 4.1 au plus tard avant échéance de la présente convention. La nouvelle durée de portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention est alors définie dans la ou les conventions opérationnelles.

Dans cette hypothèse, il pourra être demandé à la commune de procéder à l'achat progressif des biens acquis par l'EPF LR (biens acquis au titre de la présente ou biens équivalents acquis au titre de la convention opérationnelle), sur toute la durée de la ou des futures conventions opérationnelles.

#### **4.4 / CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS**

Dès que l'EPF LR est propriétaire des biens, il en a la jouissance. Cependant, il est convenu, d'un commun accord, que la commune en assure la gestion selon les modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

Exceptionnellement, l'EPF LR peut assurer la gestion des dits biens en cas d'impossibilité manifeste de la commune de l'assumer. Dans ce cas, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF LR, par le personnel de la collectivité ou par toute personne intervenant pour son compte, devra préalablement et obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation d'accès ou d'occupation écrite adressée à l'EPF LR par la commune. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF LR.

#### **4.5 / CESSIION DES BIENS ACQUIS**

##### ■ Conditions générales de cession

Les biens acquis par l'EPF LR ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, à l'opérateur désigné par la collectivité pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, la commune s'engage d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF LR dans le cadre de la présente convention et d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder à cette acquisition au moment de la cession.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune, celle-ci se réalise d'une part, sur la base d'un cahier des charges approuvé par la commune ou l'EPCI précisant les droits et obligations du preneur joint à l'acte de vente, et d'autre part, d'un bilan financier de l'opération également approuvé dans les mêmes conditions.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF LR est réalisé au prix agréé par France Domaine ou le cas échéant par la juridiction de l'expropriation.

#### ■ Acquisition à l'amiable

La commune informe l'EPF LR et Montpellier Méditerranée Métropole des opportunités de cession jugées intéressantes pour le futur projet dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF LR, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, procède à l'ensemble des négociations foncières en vue des acquisitions amiables portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre défini en annexe 1 de la présente.

Un accord écrit du représentant de la collectivité concernée sera demandé préalablement à toute acquisition amiable par EPF LR.

L'EPF LR informe par écrit la commune dès signature d'un acte d'acquisition ou d'une promesse de vente.

#### ■ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF LR

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF LR l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 4.1 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF LR dans les 8 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF LR donne suite.

L'EPF LR procédera à la consultation de France Domaine, dans le délai légal des deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration ou en cas d'adjudication dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication.

#### ■ Acquisition par la procédure d'expropriation

Si la commune décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), le bénéficiaire de la DUP peut être l'EPF LR.

L'EPF LR, s'il est bénéficiaire de la DUP, procédera à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées. Le dossier constitué sera soumis pour délibération à la commune avant envoi au préfet.

L'EPF LR, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, procède par voie d'expropriation à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre définitif du projet pour lesquels une procédure d'acquisition amiable a échoué.

L'acquéreur, quel que soit son statut, prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de leur prise de possession, jouissant des servitudes actives et supportant les servitudes passives.

La cession a lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du PPI lesquelles s'appliquent à toute cession.

#### ■ Cession à l'issue du délai de portage

La commune prend l'engagement de procéder au rachat des biens acquis par l'EPF LR à l'issue des délais de portage définis à l'article 4.3 de la présente convention.

#### ■ Cession anticipée

Au cas où la collectivité ou son aménageur souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPF LR durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, elle devra en faire préalablement la demande par écrit à l'EPF LR pour accord. Selon l'état d'avancement du projet, l'EPF LR se réserve alors la possibilité de proposer une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

### **4.6 / DETERMINATION DU PRIX DE CESSION**

→ Dans le cas de cession à la commune ou le cas échéant au titulaire de la concession d'aménagement (aménageur), ou encore à un bailleur social qu'elle aura désigné à cet effet, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient actualisé comprenant:

1. Le prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions, frais d'avocats...), les indemnités d'éviction et de transfert, l'impôt foncier, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPF LR liés aux acquisitions et aux travaux ;
2. Les frais de gestions, dans le cas exceptionnel où l'EPF LR aurait assumé la gestion des biens durant leur portage ;
3. Les dépenses de remise en état du foncier comprenant des travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur » et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, des travaux de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plates-formes pour accueillir les futures occupations, de pré verdissement ainsi que les études techniques s'y rattachant ;
4. Les frais financiers éventuels liés au remboursement d'un emprunt adossé à l'opération.

Le montant des dépenses exposées ci-dessus décomptées par année - la première actualisation étant appliquée à compter du 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPF LR - est actualisé au taux des moyennes annuelles des

variations des indices de prix à la consommation publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

→ Dans le cas de cession à une entité ou opérateur autre que ceux précités, le prix de cession correspond alors à la valeur la plus élevée : soit le prix de revient actualisé (selon les modalités de calcul précitées) soit l'estimation de France Domaine.

→ Si, en vue de la réalisation d'une opération ne respectant pas l'objet défini à l'article 1.1 de la présente convention, la commune et/ou l'EPCI réalise une plus-value foncière en cas de cession des biens portés par l'EPF LR dans les six ans qui suivent leur acquisition à l'établissement, la plus-value réalisée devra être reversée pour moitié à l'EPF LR.

La plus-value s'entend comme la différence entre le prix de cession du bien par la collectivité ou l'EPCI et le prix de l'acquisition à l'EPF LR, stipulé dans le ou les actes de vente, diminué :

- des dépenses et frais de gestion inhérents aux biens en cause ;
- des dépenses de construction, de reconstruction, d'entretien ;
- des frais de voirie, réseaux et distribution en ce qui concerne les terrains à bâtir.

Cette différence est actualisée en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

L'EPF LR est un établissement d'État à caractère industriel et commercial soumis à un régime concurrentiel le conduisant à être assujéti à la TVA.

#### **4.7/ INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF LR peut solliciter le concours de toute personne, morale ou physique, dont l'intervention se révélera nécessaire : bureau d'études, géomètre, notaire, huissier, avocat...

Il est précisé que toute commande de prestation nécessaire à l'exécution de la présente convention est soumise aux dispositions du code des marchés publics en vigueur applicables à l'Etat et ses établissements publics.

#### **ARTICLE 5 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION**

L'EPF LR la commune et Montpellier Méditerranée Métropole conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant la commune l'EPF LR et Montpellier Méditerranée Métropole, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Le comité de pilotage se réunit à l'initiative de l'un des trois signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers.

#### **ARTICLE 6 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La commune, dès notification de la présente convention, s'engage à transmettre à l'EPF

LR et à Montpellier Méditerranée Métropole, 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 ou de priorité, données SIG, documents d'urbanisme...).

#### **ARTICLE 7 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF**

La commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF LR sur tout document ou support relatif au projet objet de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF LR. La commune s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié de l'intervention de l'établissement.

Par ailleurs, l'EPF LR pourra, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la collectivité afficher ou publier des informations sur les biens dont il assure le portage et faire état de l'avancement du projet objet de la présente convention sur tous supports.

#### **ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION**

##### **8.1/ RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD**

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF LR, dont il est dressé un inventaire.

La commune est tenue de procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF LR et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier, dans un délai maximum d'un an suivant la décision de résiliation.

Pour ce faire la collectivité s'engage à prévoir les fonds nécessaire pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittés par l'EPF LR.

##### **8.2/ RESILIATION UNILATERALE**

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi.

Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF LR que le projet envisagé n'est plus conforme à celui défini à l'article 1.1 de la présente, la résiliation de la convention est prononcée par l'EPF LR avec cession de tout ou partie des biens acquis dans l'année suivant le constat du manquement :

- soit à la commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale concerné, avec une majoration du prix de revient, tel que défini à l'article 4.6 de la présente, au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens ;
- soit à un bailleur social au prix de revient défini à l'article 4.6 précité.

**ARTICLE 9 - CONTENTIEUX**

A l'occasion de toute contestation ou litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à .....

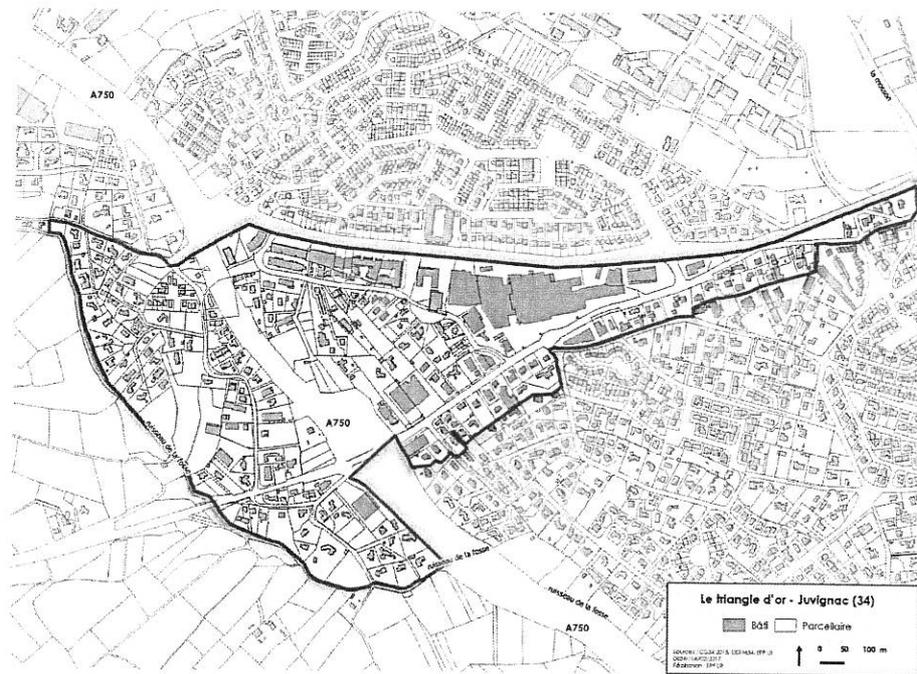
Le .....

En ..... exemplaires originaux.

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon  Le directeur général,  Thierry Lemoine	Montpellier Méditerranée Métropole,  Le président,  Philippe Saurel	La commune de Juvignac,  Le maire,  Jean-Luc Savy
---	--	---

ANNEXE 1

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



## ANNEXE 2

### JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

#### ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF LR met à disposition, à titre gratuit, de la commune qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la présente convention en vue d'en assurer la gestion et la garde, cette dernière notion comprenant l'usage, la direction et le contrôle des biens objet des présentes.

#### ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION

En vue de la mise à disposition, chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive par l'EPF LR.

La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la commune et de l'établissement public foncier.

Pour les biens non bâtis, la mise à disposition est constatée par procès-verbal établi unilatéralement par le représentant de l'établissement public foncier.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF LR à la commune.

La commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF LR à cette occasion d'interventions, remises en état ou réparations.

#### ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La commune assure, à compter du transfert de gestion et de la garde, les travaux de gestion courante qui sont à sa charge, à savoir : les travaux de conservation, d'entretien, de nettoyage... Elle peut à cet effet passer les contrats ou marchés publics nécessaires.

Si l'état du bien acquis l'exige, la commune procédera :

- aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil ;
- aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des biens (travaux de murage, clôture...).

La commune ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée.

Elle est par ailleurs tenue :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'elle a en gestion qui précise : la date d'acquisition du bien par l'établissement public foncier, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature

des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisés et autres observations relatives au bien ;

- de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;
- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

- Cas des biens occupés à la date de mise en gestion

La commune se substitue à l'EPF LR et assume à ce titre toutes les obligations à l'égard des occupants existants telles qu'elles résultent du régime juridique applicable à la dite occupation (bail, convention d'occupation précaire...). Il est à ce titre précisé que ne peuvent donner lieu à occupation ou maintien dans les lieux que les locaux respectant les normes de sécurité.

Elle souscrit les polices d'assurance la/le garantissant contre les risques dits locatifs.

Elle encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

La commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Elle/Il est habilité(e) à intenter et diligenter toute action en vue de la résolution d'un litige l'opposant à un ou plusieurs occupants après en avoir informé préalablement l'EPF LR.

La commune est garante des obligations d'assurance des occupants, à ce titre, l'occupant justifie auprès de la collectivité d'une assurance qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Les nouvelles occupations doivent être préalablement acceptées par l'EPF LR, elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

- Cas des biens devenus vacants

Si les biens bâtis devenus vacants ont vocation à être démolis, la commune informe l'EPF LR de leur libération aux fins que ce dernier puisse, le cas échéant, faire procéder sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de démolition.

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être adressée à l'EPF LR pour information.

La commune ne pourra consentir sur les biens dont elle a la gestion et la garde que des conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun

droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat.

ARTICLE 4 : DÉPENSES

- A la charge de l'établissement public foncier

L'établissement public foncier acquitte uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant (ces impôts seront pris en compte dans le calcul du prix de revient du bien lors de la cession comme stipulé dans la présente convention) ; la taxe d'habitation est prise en charge par la collectivité, le cas échéant.

- A la charge de la commune

La commune supportera la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens dont la gestion et la garde sont transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété).

Fait à .....

Le .....

En deux exemplaires originaux.

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon	La commune de Juvignac,
Le directeur général	Le maire,
Thierry Lemoine	Jean-Luc Savy