

Nombre de conseillers

En exercice : 33

Présents : 22

Votants : 27

Date de la convocation : 29 Mars 2024

N° 24.04.15.06

L'an deux mille vingt-quatre, le 15 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, Mme MERLET, M. GRAVIER, Mme TAILLADES, M. ROESCH, Mme HURLIN, M. BELENUS, M. LAN SUN LUK, M. GIORDAN, M. DE CHAMBRUN, Mme ANDRIEU, Mme MOURIES, Mme GUITARD, M. N'ZENGUI, Mme PARPILLON, Mme VELAY, M. GALIBERT, M. THIRY, Mme DAMAIS, M. LECOQ, Mme DRU, M. MICHEL

ABSENTS : Mme BLO, Mme PLAYS, M. CASTELL, M. LOPEZ, M. SEBBAK, Mme BOULANGEAT

PROCURATIONS :
M. M. BOUSQUEL en faveur de Mme MERLET
Mme DE LAMOTTE en faveur de Mme ANDRIEU
Mme WEBER en faveur de M. SAVY
M. GROS en faveur de M. GALIBERT
Mme IKPEFAN en faveur de Mme VELAY

Produire du logement de qualité pour tous

« ARRETE DE CARENCE 2023-2025 »

CONVENTION OPERATIONNELLE QUADRIPARTITE

ADOPTION

Monsieur Gaëtan LAN SUN LUK, Adjoint délégué à l'Aménagement du territoire, la Production locale et l'Attractivité économique, rapporteur, expose aux membres de l'Assemblée que conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et sur la base du bilan de la production de logements locatifs sociaux (LLS) sur période triennale 2020-2022, la commune de JUVIGNAC a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° DDTM34-2023-11-14321 en date du 17 novembre 2023, **prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de l'habitation et de la construction.**

Pour rappel, suite à la loi 3DS du 21 février 2022 et à ses décrets d'application du 17 février et 28 avril 2023, le taux légal obligatoire de logements sociaux de la commune de JUVIGNAC dite « *commune SRU* » est fixé à 25 % du nombre de résidences principales.

Selon le décompte définitif, au 1^{er} janvier 2022, JUVIGNAC dénombre :

- ✓ **922** Logements locatifs sociaux (LLS)
- ✓ **5 737** Résidences Principales (RP)
- ✓ Soit un taux de **16,07 %**, contre les 25% obligatoires,
- ✓ Soit **512** LLS manquants pour atteindre le seuil de 25 %

Depuis 2014, la Municipalité n'a cessé d'œuvrer pour faire de la Ville de JUVIGNAC une cité accueillante et solidaire. Aussi, la part des logements sociaux a connu une très forte progression, malgré le doublement de la population ; évoluant **de 5,82% en 2014 à 16,07 % en 2022** soit une **progression de 451% en valeur** (+ 718 logements sociaux).

Malgré cette très forte progression, les objectifs de rattrapage du retard de production de LLS de la commune, fixés à 281 logements pour la période triennale 2020-2022, n'ont pas été atteints (61 logements locatifs sociaux réalisés) et ceci pour plusieurs raisons :

La première, évidente, est la nécessité de répondre aux besoins des nouveaux juvignacois en investissant massivement dans le développement et la mise à niveau des équipements publics existants ou à créer.

- ✓ Livraison d'un troisième groupe scolaire (Nelson Mandela en 2018)
- ✓ Livraison d'un quatrième groupe scolaire (Maurice Bédart en septembre 2021)
- ✓ La réhabilitation et la scission de la crèche municipale en deux structures distinctes
- ✓ La création de l'Espace Claude LEVI-STRAUSS ;
- ✓ La création du poste de police municipale et de son centre de surveillance urbain ;
- ✓ La modernisation des équipements culturels et sportifs (Ecole municipale de Musique, médiathèque municipale, Espace DE BRUNELIS, vestiaires et du stade Alice MILLIAT, gymnase Jean MOULIN, ...)

Sans omettre l'investissement consenti aux côtés du Conseil Départemental de l'Hérault pour la construction du collège, au cœur de la ville, au plus près des habitants ; l'occasion pour la ville d'offrir aux juvignacois un nouveau complexe sportif et ludique et une offre d'équipements notamment à l'attention des plus jeunes mais également des aînés, jusqu'alors inexistantes sur la commune.

La seconde raison est le manque de foncier disponible.

Les opérations d'aménagement qui ont permis l'accueil de nombreux logements dont de nombreux logements sociaux viennent de s'achever (ZAC des Constellations, opération Oxalis, West Cottage ...). Aussi après de fortes années de production, le temps est venu de retrouver un rythme de production apaisé, cohérent avec la structure des équipements publics existants.

La troisième raison s'appuie sur les enjeux de zéro artificialisation nette (ZAN).

Avec rigueur et pragmatisme, la Ville de JUVIGNAC a fait le choix de préserver son identité paysagère et ses espaces naturels de très grande qualité. Dans ce but, elle a fait le double choix de proscrire les zones AU (à urbaniser) de son PLUi en cours d'élaboration pour couper court à toute velléité d'urbanisme

extensif et de s'engager à l'appui d'une concertation citoyenne dans un projet de réinvestissement urbain de son « Cœur de ville ».

Cependant, du fait de ne pas avoir atteint les objectifs de production de LLS pour la période triennale 2020-2022, le Préfet du département de l'Hérault a pris un arrêté de carence fixant le **nouvel objectif de production sur la période triennale 2023-2025 à 168 LLS**.

Une des conséquences immédiates de la carence est la **multiplication par 2 du montant du prélèvement annuel** étant précisé que le coefficient multiplicateur aurait pu atteindre 5, si le Préfet n'avait pas tenu compte des efforts, précédemment énumérés de la commune.

Cette majoration sera appliquée à compter du 1^{er} janvier 2024 pour une durée de 3 ans avec un prélèvement annuel de **243 460 €**.

L'arrêté de carence a également pour effet le transfert au représentant de l'Etat, pendant toute la durée de l'arrêté de carence, du droit de préemption urbain (DPU).

Ce droit de préemption porte sur des biens ou droits énumérés aux 1^o à 4^o de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Ainsi, depuis le 20 novembre 2023, les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sont transmises au Préfet conformément à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

Cependant, l'Etat n'ayant pas vocation à assurer le portage financier d'un bien préempté, la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) invitait la commune, par un courrier du 4 janvier 2024, à engager une **nouvelle démarche de conventionnement avec l'EPF d'Occitanie**.

Cette convention quadripartite (Etat, Métropole, Ville et EPF) a pour objet de confier à l'EPF d'Occitanie une **mission d'acquisitions foncières et immobilières sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal**, notamment à travers l'exercice du droit de préemption urbain, en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de programmes de logements comprenant au moins 40 % de LLS, selon les objectifs définis pour la période triennale 2023-2025.

De manière générale, **l'EPF d'Occitanie s'engage à acquérir par préemption ou négociation amiable**, et **après avis des collectivités concernées**, à chaque fois que cela sera jugé opportun au vu de l'objectif de production de LLS permettant à la Ville de rattraper son retard.

Cette convention sera conclue pour une durée de huit (8) ans à compter de son approbation par le Préfet de Région. Le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle maximale de l'EPF d'Occitanie est fixé à 5 000 000 €.

Pour information, le projet de convention était présenté au conseil métropolitain le 2 avril 2024 et sera inscrit au Bureau de l'EPF d'Occitanie en mai 2024.

IL EST DONC PROPOSÉ AU CONSEIL MUNICIPAL

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2121-29,
Et après avoir entendu l'exposé des motifs précédents

D'APPROUVER les termes de la convention opérationnelle de carence dite « *Arrêté de carence 2023-2025* » entre l'Etat, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, la Métropole Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Juvignac, telle que figurant en annexe, ainsi que son périmètre d'intervention ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant habilité à cet effet, à prendre toutes dispositions, à signer tout acte et document rendu nécessaire pour l'exécution de cette affaire

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 : 21

Contre : 5 (Mme Velay, Mme Ikpefan, M. Galibert, M. Gros, M. Thiry)

Abstention : 1 (M. De Chambrun)

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