COURRIER ARRIVÉE
26 FEV. 2024
S.G.A.R.

DÉCISION 2024/35

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les parcelles bâties cadastrées section AZ n° 240, 241 et246 – lots de copropriété n° 207 et 243 – situées lieu-dit « Mijoulan » à Saint-Georges d'Orques, à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 alinéa 2, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-8 et L.302-9-1 ;

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon, modifié par le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences, puis par décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie, renouvelée par l'arrêté du 10 mars 2022 (JORF n°0061 du 13 mars 2022) à compter du 13 mars 2022 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le préfet de Région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Georges d'Orques en date du 03 décembre 2007, révisé par délibération du 05 décembre 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Georges-d'Orques du 03 décembre 2007 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu le décret n° 2014-1605 du 23 décembre 2014, publié au Journal Officiel du 26 décembre 2014, portant création de la métropole « Montpellier Méditerranée Métropole » par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;

Vu l'article L5217-2 du Code général des collectivités territoriales, la Métropole exerce de plein droit la compétence d'aménagement de l'espace Métropolitain, et à ce titre est titulaire de plein droit du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé ;

Vu la délibération n° M2019-412 du 23 juillet 2019 du conseil de la Métropole, arrêtant le projet de PLH 2019-2024 après avis de l'État, et la délibération du conseil de la Métropole n° M2019-560 en date du 18 novembre 2019 adoptant définitivement le programme local de l'habitat (PLH 2019-2024) ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2020-09-11369 du 18 décembre 2020 portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
26 FEV. 2024
S.G.A.R.

et de l'habitation et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Saint-Georges d'Orques ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-11-14329 du 17 novembre 2023 portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Saint-Georges d'Orques ;

Vu la convention de carence quadripartite n° 754HR2022 signée le 21 janvier 2022 entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Saint-Georges d'Orques, Montpellier Méditerranée Métropole et l'EPF d'Occitanie, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise œuvre du droit de préemption sur la commune de Saint-Georges d'Orques ;

Vu la délibération du conseil métropolitain n° M2022-391 en date du 04 octobre 2022 instituant sur la commune de Saint-Georges d'Orques le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé sur la zone du Mijoulan et la résidence « *l'Orée de Montpellier* » ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-01-13546 du 18 janvier 2023 modifiant l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2022-01-12649 du 07 février 2022 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Georges d'Orques conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-12-14403 du 05 décembre 2023 portant délégation du droit de préemption et du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Georges d'Orques conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Georges-d'Orques, du 27 février 2023, faisant un constat de la situation de l'ensemble immobilier *« l'Orée de Montpellier »* et rappelant la nécessité de son intervention pour faire face aux enjeux sanitaires, sécuritaires, sociaux et urbains et vu cette même décision validant le besoin du lancement d'une AMO ordonnancement, planning et coordination de la programmation urbaine (OPCU) ainsi que le principe de la concession d'aménagement ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° DA 03425923 23M0091 reçue en mairie de Saint-Georges-d'Orques le 20 novembre 2023, par laquelle la SAS Notaires en Cèze, 53 rue de la République à Bagnols-sur-Cèze, agissant au nom et pour le compte de madame Léopoldina MARQUES et monsieur Olivier ROUX, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable, au prix de CINQUANTE HUIT MILLE EUROS (58 000 €) incluant SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (680 €) de mobilier et une commission d'agence de SIX MILLE EUROS TTC (6 000 € TTC) à la charge du vendeur :

- le lot de copropriété n° 207 (4/10 000ème de quote-part de parties communes), constituant un parking de 12,80 m² ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
26 FEV. 2024
S.G.A.R.

- le lot de copropriété n° 243 (68/10 000ème de quote-part de parties communes), constituant un appartement d'une surface de 39 m².

Ces lots, occupés au titre d'un bail commercial, comme indiqué dans la DIA, dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « *l'Orée de Montpellier* », sis sur les parcelles cadastrées section AZ n° 240, n°241 et n°246, lieu-dit « Mijoulan » sur la commune de Saint-Georges-d'Orques, d'une contenance de 21 897 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues par les mandants et leur mandataire respectivement le 18 janvier et le 19 janvier 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par les propriétaires reçue par courriel par l'EPF d'Occitanie en date du 18 janvier 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 29 janvier 2024, date de la visite et réception des documents demandés cette même date, point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2024-34259-05961 en date du 29 janvier 2024 ;

Considérant que le PLH 2019-2024, approuvé le 18 novembre 2019, impose sur la commune de Saint-Georges d'Orques que 33% minimum de la production nouvelle de résidences principales soient affectés à des logements locatifs sociaux, 30 logements locatifs sociaux devront ainsi être produits a minima par an sur cette commune.
A cet effet, le PLH prévoit la programmation d'une centaine de logements locatifs sociaux a minima sur la durée du PLH, à réaliser notamment par l'acquisition et l'amélioration d'une partie des résidences privées « *l'Orée de Montpellier* », situées au Nord de la commune ;

Considérant que par délibération du conseil municipal de Saint-Georges d'Orques en date du 1er juillet 2019, des études ont été engagées afin de dresser un état des lieux des résidences de l'Orée de Montpellier ciblées par le PLH et afin de déterminer le mode d'intervention publique ; que par délibération du 6 novembre 2019 le conseil municipal de Saint Georges d'Orques, face au premier diagnostic du bureau d'études Urbanis et le rapport d'un expert en bâtiment faisant état d'une dégradation des résidences de l'Orée de Montpellier, mettant en exergue les difficultés financières et techniques de la copropriété, a approuvé la nécessité de poursuivre les études urbaines pour envisager une démolition reconstruction dans le respect de la programmation de LLS définie par le PLH ;

Considérant qu'un contrat de mixité sociale conclu pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019 relevait que les résidences « *l'Orée de Montpellier* » ne répondent pas aux critères du logement locatif social et les logements ne sont pas comptabilisés au titre de la loi SRU, mais elles hébergent des foyers éligibles à l'habitat social. Face à ce constat, le contrat de mixité

Établissement public foncier d'Occitanie • **www.epf-occitanie.fr**
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
26 FEV. 2024
S.G.A.R.

sociale prévoyait l'obligation pour les aménageurs privés d'intégrer 40% de logements locatifs sociaux dans leurs programmes de production ;

Considérant qu'au titre de la période triennale 2017-2019, l'objectif de la commune de Saint-Georges d'Orques consistait en la réalisation de 90 logements. Or, le bilan de cette période ne fait état de la réalisation que de 50 logements. Au vu de ce taux de réalisation et du taux de logements locatifs sociaux réalisés sur la commune, soit 55,6% de l'objectif, la carence de la commune a été prononcée par arrêté du préfet du département de l'Hérault le 18 décembre 2020 ;

Considérant qu'au titre de la période triennale 2020-2022, l'objectif de la commune de Saint-Georges-d'Orques consistait en la réalisation de 177 logements. Or, le bilan de cette période ne fait état de la réalisation que de 61 logements. Au vu de ce taux de réalisation et de taux de logements locatifs sociaux réalisés sur la commune, soit 34,46% de l'objectif, la carence de la commune a été prononcée par arrêté du préfet du département de l'Hérault le 17 novembre 2023 ;

Considérant que, en application de la convention de carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Georges d'Orques en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2020-2022 ;

Considérant que, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, le préfet du département de l'Hérault, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2, du droit de préemption urbain renforcé institué sur la commune de Saint-Georges d'Orques, sur les biens bâtis ou non bâtis, 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 du Code de la construction et de l'habitation, a délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 07 février 2022 et modifié par arrêté du 18 janvier 2023 susvisés; ainsi que par arrêté du 05 décembre 2023 susvisés ;

Considérant que par délibération en date du 27 février 2023 le conseil municipal de Saint-Georges d'Orques fait le constat de l'état de dégradation sanitaire, sociale, financière et structurelle de la copropriété « l'Orée de Montpellier » et la nécessité de poursuivre les études opérationnelles afin de mettre en œuvre une opération d'aménagement.
A cet effet, cette délibération valide le besoin de lancement d'une AMO OPCU ainsi que le principe de la concession d'aménagement à l'issue d'une mise en concurrence ;

Considérant que le bien cédé situé dans la copropriété « *l'Orée de Montpellier* » fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation à permettre la réalisation de logements locatifs sociaux pour répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
26 FEV. 2024
S.G.A.R.

DÉCISION 2024/35

Considérant qu'au terme du constat actuel de la dégradation de la copropriété, l'objectif inscrit dans le PLH de production d'une centaine de logements LLS sur le site de la résidence de l'Orée de Montpellier, vient s'inscrire dans une stratégie globale d'intervention publique qui consiste à mettre en œuvre une opération d'aménagement, afin d'augmenter l'offre de logements locatifs sociaux sur la commune de Saint-Georges d'Orques ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur les lots de copropriété sus désignés, le droit de préemption urbain renforcé dont il est délégataire ;

Considérant que le mobilier étant exclu du champ d'application du droit de préemption urbain renforcé, la somme de SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (680 €) renseignée dans le formulaire de DIA est donc déduite du prix de vente du bien ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : de se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain renforcé des lots de copropriété n° 207 et 243, occupés au titre d'un bail commercial comme indiqué dans la DIA, sis sur les parcelles cadastrées section AZ n° 240, n°241 et n°246, lieu-dit « Mijoulan » sur la commune de Saint-Georges d'Orques, résidence « *l'Orée de Montpellier* ».

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à CINQUANTE CINQ MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (55 750 €) incluant une commission d'agence de SIX MILLE EUROS TTC (6 000 € TTC) à la charge du vendeur.

Article 3 : d'acquérir amiablement les meubles au prix de SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (680 €) tel que stipulé au sein de la DIA, ces derniers étant, de par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés. L'acquisition de l'immeuble et de ses biens mobiliers sera constatée aux termes d'un seul et même acte de vente.

Article 4 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 5 : De notifier la présente décision à :

SAS Notaires en Cèze
53 rue de la République
30200 Bagnols-sur-Cèze

Madame Léopoldina MARQUES
17 avenue de l'Ancyse
30200 Bagnols-sur-Cèze

Monsieur Olivier ROUX
17 avenue de l'Ancyse
30200 Bagnols-sur-Cèze

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

DÉCISION 2024/35

Monsieur Jonathan OLIVA
4 rue des Aires
34570 Saussan

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 6 : De confier à l'étude de Maître Christophe Caulier, Notaire à Baillargues, SAS ONB, 242 avenue du Golf, la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 7 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Montpellier, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet www.telerecours.fr. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

À Montpellier, le 26 FEV. 2024

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE
26 FEV. 2024
S.G.A.R.

Établissement public foncier d'Occitanie • **www.epf-occitanie.fr**
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2