COURRIER ARRIVÉE
21 NOV. 2024
S.G.A.R.

DÉCISION 2024/204

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les parcelles bâties cadastrées AZ n° 240, 241 et 246 - lots de copropriété n° 230 et 253 - situées « lieu-dit Mijoulan », 850 Avenue Justin Bec à Saint-Georges-d'Orques, à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 b) 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.213-8 ;

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 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé par le conseil métropolitain le 18 novembre 2019 ;

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 et modifié par modification simplifiée le 27 septembre 2017 ;

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 ;

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
21 NOV. 2024
S.G.A.R.

DÉCISION 2024/204

Vu l'article L 5217-2 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 la convention opérationnelle 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, la communauté d'agglomération 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 portant délégation du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé, 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 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 d'une AMO OPCU ainsi que le principe de la concession d'aménagement ;

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 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 l'avenant n°1 à la convention opérationnelle de carence n°754HR2022 précitée signé le 30 janvier 2024 ;

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
21 NOV. 2024
S.G.A.R.

DÉCISION 2024/204

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° DA 03425924M0060 reçue en mairie de Saint-Georges d'Orques le 16 septembre 2024, par laquelle Maître Vanessa VANCAEYZEELE, notaire, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Patrick PAPEGAY, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable, au prix de soixante-dix-huit mille euros (78 000 €), sans commission d'agence :

- Le lot de copropriété n° 230 (4/10000è de quote-part des parties communes), constituant un garage ;
- Le lot de copropriété n° 253 (61/10000è de quote-part des parties communes), constituant un appartement d'une surface de 38,45 m².

Ces lots libres de toute occupation, comme indiqué dans la DIA, dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « *l'Orée de Montpellier extension* », sis sur les parcelles cadastrées AZ n° 240, 241 et 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 de visite adressée par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiée par lettres recommandées avec accusé de réception, reçue par le notaire mandataire le 23 octobre 2024 et transmise par celui-ci à son mandant le 24 octobre 2024 comme en atteste sa lettre datée du 25 octobre 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision. Dans l'intervalle, le courrier de demande unique de communication des documents et demande de visite adressé au vendeur à l'adresse indiquée sur la DIA a été retourné avec la mention « défaut d'accés et d'adressage » et renvoyé sur une autre adresse indiquée par le notaire mandataire le 24 octobre 2024, et reçu par le vendeur le 30 octobre 2024;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 29 octobre 2024, et la réception des documents demandés en date du 24 octobre 2024, point de reprise du délai de préemption 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° 2024-34259-80317 en date du 6 novembre 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 à 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 ;

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
21 NOV. 2024
S.G.A.R.

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 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 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 sociaux. 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 sociaux. Or le bilan de cette période ne fait état de la réalisation que de 61 logements. Au vu de ce taux de réalisation et du 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 opérationnelle 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;

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, modifié par arrêté du 18 janvier 2023 susvisés, puis réitéré par arrêté préfectoral du 5 décembre 2023 en application de l'article 7.2.1 de la convention opérationnelle de carence du 21 janvier 2022 ;

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
21 NOV. 2024
S.G.A.R.

DÉCISION 2024/204

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 ;

Considérant qu'au terme du constat actuel de la dégradation de la copropriété, l'objectif inscrit dans le PLH de production de logements locatifs sociaux 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, permettant 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 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° 230 et 253, libres de toute occupation comme indiqué dans la DIA, sis lieu-dit « Mijoulan » sur les parcelles cadastrées AZ n° 240, 241 et 246, sur la commune de Saint-Georges-d'Orques, Résidence « *l'Orée de Montpellier extension* ».

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à soixante mille euros (60 000 €).

Article 3 : d'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : de notifier la présente décision à :

Maître Vanessa VANCAEYZEELE
Notaire
4 Rue Saint-Sébastien
59140 DUNKERQUE

Monsieur Patrick PAPEGAY
6 Avenue des GARRIGUES
Bât L2 N°309 Résidence les Terrasses de la Méditerranée
11560 SAINT PIERRE LA MER

Et à l'adresse

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 2024/204

10 rue d'Anchin
59320 EMMERIN

Monsieur Florian LEMOIGN
7 rue Sutra de Germa
34070 MONTPELLIER

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude ONB, 242 avenue du Golf 34670 Baillargues, la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 6 : 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. 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 21 NOV. 2024

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE
21 NOV. 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