

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les parcelles cadastrées AZ n° 89, 170, 173, 232, 233 et 235 - lots de copropriété n° 10 et 12 - situées 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 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 L.213-1 à L.213-8 et R.213-1 et s;

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 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 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 délibération du 3 décembre 2023 du conseil de la Métropole décidant de solliciter, auprès de l'Etat, la prorogation de l'actuel PLH et d'engager la démarche d'élaboration du prochain PLH qui portera sur la période 2027-2032 ;

Vu la convention pré-opérationnelle entre l'EPF d'Occitanie la commune de Saint-Georges d'Orques et Montpellier Méditerranée Métropole approuvée par le conseil communautaire en date du 18 décembre 2019 et signée le 7 février 2020 ayant pour objet une opération de requalification ;

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 convention opérationnelle entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Saint-Georges d'Orques et Montpellier Méditerranée Métropole approuvée respectivement par le conseil municipal du 16 décembre 2024 et par le conseil communautaire en date du 10 décembre et signée le 28 janvier 2025, ayant pour objet la requalification des copropriétés de l'Orée de Montpellier ;

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

Vu la délibération du 16 juillet 2025 du conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole n°M20252-230 relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Climat et Montpellier Méditerranée Métropole ;

Vu la délibération du 16 juillet 2025 du conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le PLUi, ainsi que sur toutes les parties du territoire couvertes par un PSMV et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines ;

Vu la délibération du 14 octobre 2025 du conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole n° M2025-378 relative à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Saint-Georges d'Orques ;

Vu l'arrêté du Préfet du département de l'Hérault n°DDTM34-2025-08-16229 en date du 23 septembre 2025 instaurant le droit de préemption urbain sur la commune de Saint Georges d'Orques pendant l'application de l'arrêté prononçant la carence de la commune au titre de la période triennale 2020-2022 ;

Vu l'arrêté du Préfet du département de l'Hérault du 10 décembre 2025 n°DDTM34-2025-10-16335 portant application du droit de préemption urbain renforcé, aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des parcelles délimitées au plan annexé de la commune de Saint Georges d'Orques ;

Vu l'arrêté du Préfet du département de l'Hérault du 10 décembre 2025 n°DDTM34-2025-10-16339 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'établissement public foncier Occitanie sur la commune de Saint Georges d'Orques ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° DA 34259 26 00002 reçue en mairie de Saint-Georges d'Orques le 14 janvier 2026, par laquelle Maître [REDACTED] notaire, agissant au nom et pour le compte de la SAS [REDACTED] représentée Madame [REDACTED], a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable, au prix de quatre-cent-vingt mille euros (420 000 €), sans commission d'agence :

- Le lot de copropriété n° 10 (12 537/100 000^e de quote-part des parties communes) et d'une superficie de 2 937,79 m²;
- Le lot de copropriété n° 12 (2 090/100 000^e de quote-part des parties communes) et d'une superficie de 978,43 m².

Ces lots libres de toute occupation, comme indiqué dans la DIA, dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « *l'Orée de Montpellier* », sis sur les parcelles cadastrées AZ n° 89, 170, 173, 232, 233 et 235, au 850 avenue Justin Bec, sur la commune de Saint-Georges d'Orques d'une contenance de 35 141 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 20 février et par le vendeur le 19 février 2026 ;

Vu la réception des documents demandés en date du 10 mars 2026, 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° 28482285 en date du 9 février 2026 ;

Considérant que le document d'orientation et d'objectifs du SCOT de Montpellier Métropole, identifie la commune de Saint-Georges d'Orques comme une ville de la deuxième couronne et prévoit d'encadrer la densification à l'échelle fine des quartiers, des projets urbains ou des secteurs pertinents ;

Considérant que le PADD du PLUi se structure autour de 6 axes stratégiques, notamment « s'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière » et « encadrer la croissance démographique ». Au titre de ces deux axes, il est prévu de donner la priorité au réinvestissement urbain, de poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;

Considérant que le PLUi prévoit que l'ensemble immobilier dans lequel sont compris les lots de copropriété objet de la DIA est soumis à une servitude de mixité sociale ;

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 ; Etant précisé que par délibération en date du 3 décembre 2023, la Métropole de Montpellier a décidé de solliciter, auprès de l'Etat, la prorogation de l'actuel PLH et d'engager la démarche d'élaboration du prochain PLH qui couvrira la période 2027-2032 ;

Considérant que par délibération du conseil municipal de Saint-Georges d'Orques en date du 1^{er} 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 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 qu'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 d'opérations d'aménagement ou de construction comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux, ces opérations devant permettre à la collectivité de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale ;

Considérant que dans le cadre de cette convention l'EPF d'Occitanie a déjà acquis 106 lots principaux de copropriété dans l'ensemble immobilier dénommé « l'Orée de Montpellier » ;

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 l'acquisition des lots s'inscrit également dans les objectifs poursuivis par la convention opérationnelle signée en date du 28 janvier 2025 entre l'EPF, Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Saint Georges d'Orques et qui vise à permettre un accompagnement à plus long terme de la collectivité dans le cadre des interventions foncières nécessaires au projet de réaménagement global de cette copropriété ;

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 ;

DÉCISION 2026/08

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° 10 et 12, libres de toute occupation comme indiqué dans la DIA, sur les parcelles cadastrées AZ n° 89, 170, 173, 232, 233 et 235, au 850 avenue Justin BEC sur la commune de Saint-Georges-d'Orques, Résidence « *l'Orée de Montpellier* ».

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275 000 €).

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

Article 4 : de notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire,
- Au vendeur,
- A l'acquéreur évincé.

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

7 AVR. 2026

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

