



Séance ordinaire du mercredi 18 décembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit décembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOU, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Thierry DEWINTRE, Carole DONADA, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN.

Absents / Excusés :

Fabien ABERT, Valérie BARTHAS-ORSAL, Djamel BOUMAAZ, Chantal CLARAC, Véronique DEMON, Pierre DUDIEUZERE, Alex LARUE, Audrey LLEDO, Patricia MIRALLES, Marie-Christine PANOS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Saint Georges d'Orques - Copropriétés L'orée de Montpellier - Avenant n°1 à la convention opérationnelle arrêté de carence - Convention pré-opérationnelle pour la requalification des copropriétés - Autorisation de signature

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

La Commune de Saint Georges d'Orques, 5 426 habitants, est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU modifiée par la loi Duflot et doit, à ce titre, disposer de 25 % de logements locatifs sociaux. La Commune, ne disposant pas du taux requis par la loi, fait l'objet d'obligations de rattrapage mises en place par période triennale. Dans le cadre de cette politique de rattrapage, la commune se heurte à des contraintes tenant notamment à la tension du marché immobilier et au renchérissement induit des prix dans un contexte où les disponibilités foncières se raréfient.

Dans le cadre de la convention opérationnelle de carence n° 0421HR2019, approuvée par le préfet de Région le 8 janvier 2019, il est proposé à la Métropole par l'Etat, la commune de Saint Georges d'Orques, et l'Etablissement Public Foncier (EPF) Occitanie de faire évoluer le périmètre de la convention en intégrant le secteur résidentiel dit « l'Orée de Montpellier » en complément du périmètre initial qui concerne le centre bourg de la commune.

Cette extension de périmètre s'inscrit en conformité avec le Programme Local de l'Habitat approuvé pour la période 2019-2024 par le Conseil de Métropole en date du 18 novembre 2019 et dans le contrat de mixité sociale signé par la commune de Saint Georges d'Orques, Montpellier Méditerranée Métropole et l'Etat en date du 9 octobre 2016. Ces deux documents intègrent le secteur de l'Orée de Montpellier comme secteur stratégique pour accueillir notamment du logement social.

Cette résidence est composée de 17 bâtiments collectifs à usage d'habitation soit 376 logements regroupés au sein de deux copropriétés.

Historiquement, cette opération immobilière a été conçue comme une résidence étudiante construite dans le cadre d'un programme de défiscalisation. Ce statut a été dévoyé dans le temps et la résidence est aujourd'hui occupée en grande partie par des familles aux revenus modestes. La situation de ces copropriétés est devenue difficile, au niveau social et au niveau technique comme le concluent les études diligentées par la Commune.

Ces deux copropriétés font face à de graves difficultés financières qui ont conduit à la désignation d'un administrateur provisoire en 2007 ce qui témoigne d'une situation financière dégradée sans possibilité apparente de revenir à un fonctionnement normal.

L'évolution de la dégradation des constructions provoque des risques sanitaires, sécuritaires, et sociaux qu'il devient urgent de résorber.

La commune de Saint Georges d'Orques a donc saisi l'EPF Occitanie, et la Métropole en appui, en vue de solliciter une intervention foncière spécifique dans le cadre d'une opération sur des copropriétés dégradées en complément de l'action foncière qu'il mène au titre de la convention opérationnelle « carence ». La convention relative à la carence doit permettre de saisir les opportunités de maîtrise des biens des copropriétés par le biais de préemptions à l'occasion des ventes, et ainsi limiter l'action des marchands de sommeil. En complément, la convention proposée viendrait de manière active permettre de procéder à une maîtrise foncière efficace, et accompagner une stratégie de plus long terme dans la perspective d'un projet de réaménagement du site.

Il est en conséquence proposé, d'une part, de modifier la convention opérationnelle portant sur la carence, au niveau de son périmètre d'intervention et du montant de l'engagement financier à porter par l'EPF à hauteur de 2 millions d'euros au lieu de 1,2 millions d'euros prévus initialement. Ces modifications interviennent

dans le cadre d'un avenant n°1 à ladite convention.

En complément, afin d'optimiser la démarche engagée, il est proposé de signer une convention pré-opérationnelle entre la commune de Saint Georges d'Orques, la Métropole et l'EPF Occitanie pour mener une intervention foncière spécifique dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés. Cette convention interviendrait sur une durée de 5 ans accompagnée d'un engagement financier de 8 millions d'euros de l'EPF Occitanie.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°1 à la convention opérationnelle « carence » ;
- approuver le projet de convention tripartite pré-opérationnelle pour la requalification des copropriétés entre la commune de Saint Georges d'Orques, l'EPF Occitanie et la Métropole ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer les conventions ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 79 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

Mme Stéphanie JANNIN, Mme Chantal MARION.

Fait à Montpellier, le 27/12/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 27 décembre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20191218-111230-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 27/12/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.