



Nombre de membres En exercice : 29 Présents : 21 Votants : 29	DCM 106-2022 Date de la convocation : mardi 21 février 2023
--	---

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept février à 19H00, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Maison des vendangeurs, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-François AUDRIN, maire,

Etaient présents :

M. JF. AUDRIN, **Maire**, PONS Maxime, CARMONA Robert, RUST Albert, NICOLAS Pierre, HARDEMAN Guislaine, CHOMEL Chantal **adjoints**, PHILIPPOT Jacques, COEURVEILLE Marylène, GUILLET Marie, MASSONNET Christian, SCHULIAR Christian, SCHMITT Jérôme, CHATELIN Matthieu, TESSIER Sandra GIRAUDON Stéphane, DENJEAN Lucie, CAZILHAC Jean-Marc, BOUCHAMI Muriel, ARTERO Sandrine, ANGLES Thierry **Conseillers- ères**,

Absents-es et représentés-ées :

MAILLE Dany par HARDEMAN Guislaine, EVOUNA NGUEMA Graziella par CHOMEL Chantal, ESTRADE Nathalie par NICOLAS Pierre, VALETTE Martine par Maxime PONS , FOULQUIER Audrey par Albert RUST , BLOND Laurent par M GUILLET Marie, MALDONADO Nicolas par SCHMITT Jérôme, CALVERIE Marina par ANGLES Thierry.

OREE : DELIBERATION DE PRINCIPE-PROJET DE REQUALIFICATION DE L'OREE

Considérant, la délibération du 25 juin 2019, DCM 2019-102

Considérant la délibération du 12 novembre 2019 DCM 2019-119,

Considérant la convention pré-opérationnelle par délibération du 19 décembre 2019,

Considérant le PLH adopté par le conseil de métropole le 18 novembre 2019,

Considérant l'arrêté de carence du 18 décembre 2020 par arrêté préfectoral n° DDTM34-2020-09-11369,

Considérant la mise en place du comité de pilotage, intégrant l'EPF Occitanie, la DDTM de l'Hérault, Montpellier Méditerranée métropole, et la Ville de Saint Georges d'Orques,

Considérant la tenue de réunions du comité de pilotage des 21 janvier 2020, 15 décembre 2020, 15 février 2022 et 20 septembre 2022,

L'ensemble immobilier sis 850 avenue Justin Bec, le Mijoulan, à Saint-Georges d'Orques est constitué de deux « résidences de services » représentant 376 logements initialement destinés à l'accueil d'étudiants et de touristes, sous la forme de deux copropriétés :



- « L'Orée de Montpellier », comportant huit bâtiments de logements, un bâtiment de services communs, des équipements communs (piscine, etc...), des stationnements ;
- « L'Orée de Montpellier Extension », comportant neuf bâtiments et stationnements avec des servitudes réciproques de passage et d'utilisation de services communs ;
- relevant du régime fiscal favorable des locations meublées non professionnelles.

Depuis plusieurs années, la commune est confrontée à une grave dérive de ces deux résidences de services des points de vue financier, matériel et social.

Du point de vue financier, il s'avère en particulier que :

- les comptes des syndicats de copropriétaires sont largement déficitaires ;
- les résidences ne sont plus entretenues ;
- leur vocation initiale n'est plus respectée (absence de services communs) ce qui ouvre le champ à des « marchands de sommeil » pratiquant des baux de très courte durée (11 mois) venant précariser les occupants.

Un administrateur provisoire a été désigné dès janvier 2017.

Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Montpellier a désigné par ordonnance du 10 novembre 2021, un nouvel administrateur provisoire.

En raison du niveau d'endettement des copropriétés et des difficultés de gestion rencontrées, au regard des pouvoirs dont il disposait l'ancien administrateur avait confié ne pas être en mesure de rétablir un fonctionnement normal de la copropriété et permettre en l'état leur redressement.

En effet, les copropriétés en tant que personnes morales disposent de peu de biens cessibles (parties communes) permettant de corriger le déséquilibre financier. Ce dernier s'accroît puisque l'administrateur provisoire est dans l'incapacité de financer les travaux d'entretien et de réparation qui s'imposent.

L'évolution de la dégradation des constructions se trouve être proportionnelle à celle des finances des copropriétés.

Etant précisé que les syndicats des copropriétés ne prévoient pas de fonds dédiés aux travaux, ce qui participe à la dégradation de la gestion financière et bâtiminaire de la copropriété.

Par ailleurs, la commune et ses services de police municipale sont destinataires de nombreuses plaintes. Les services de police et de gendarmerie interviennent régulièrement et font le constat d'incivilités récurrentes.



La commune de Saint-Georges d'Orques s'est mobilisée pour faire face aux enjeux sanitaires, sécuritaires, sociaux et urbains.

Par délibération du 1^{er} juillet 2019, le conseil municipal a donné son accord au lancement d'une étude visant à :

- Dresser un état des lieux précis de ces copropriétés (statuts, fonctionnement, positionnement sur le marché immobilier, situation socio-économique des occupants des logements, solvabilité des propriétaires...);
- Évaluer l'opportunité d'identifier les modes d'intervention publique ou à défaut les modes d'intervention alternatifs (y compris leurs coûts)

Il en ressort notamment que :

- le prix des appartements à la vente est inférieur d'environ 30% au prix du marché sur la commune de Saint-Georges d'Orques, mais que les loyers pratiqués sont en revanche très supérieurs au prix du marché malgré l'absence de prestations (piscines fermées, absence de laverie, suppression des jeux d'enfants, etc...) et la piètre qualité des appartements (infiltrations, moisissures, problèmes d'isolation, etc...);
- la part des occupants interrogés ayant exprimé leur volonté de quitter les lieux est majoritaire;
- les occupants interrogés ont très largement été confrontés ou témoins de vols, casse, cambriolage, tapage nocturne et vente de drogue, ce qui est corroboré par les listings d'intervention de la gendarmerie nationale ;
- les bâtiments connaissent des problèmes structurels identifiés qui par manque d'entretien courant et systématique, deviendraient préoccupants,
- l'expert en génie civil intervenu sur site considère que le problème d'infrastructure est difficilement réparable : malfaçons et non qualité (à minima) des constructions menacent la pérennité de certains bâtiments et ouvrages.

Face à ce constat et compte-tenu des graves difficultés financières que connaissent d'ores et déjà les deux syndicats de copropriétaires concernés, aucune solution viable provenant de leur initiative n'apparaît crédible malgré le travail et la bonne volonté des gestionnaires.

La commune se doit par conséquent d'intervenir et s'est investie dans cette mission dès 2019.

Elle est néanmoins consciente des difficultés qui pourraient être celles des centaines de propriétaires ayant investi dans ces résidences-services si des mesures les privant subitement de loyers étaient mises en œuvre.



L'acquisition de ces immeubles par la puissance publique constitue ainsi un préalable indispensable à la mise en œuvre d'une solution pérenne.

Compte-tenu du poids du portage foncier, l'établissement public foncier (EPF) d'Occitanie a été sollicité afin d'envisager un accompagnement dans la mise en œuvre des actions foncières.

Le partenariat avec l'EPF Occitanie, a fait l'objet d'une convention pré opérationnelle en date du 19 décembre 2019.

Un comité de pilotage a été désigné et s'est réuni à plusieurs reprises, pour faire

- le constat du diagnostic établi par URBANIS, désigné, dans le cadre de la convention pré opérationnel par l'EPF,
- définir les stratégies
- retenir le meilleur scénario et le programme envisagé
- démarrer les acquisitions au titre de la convention pré-opérationnelle

Les scénarios présentés lors du dernier comité de pilotage étaient les suivant :

1^{er} scénario : Le statu quo

- Ce choix « d'abandon » consiste à laisser les copropriétaires redresser la copropriété par eux-mêmes. Cette solution ne semble pouvoir aboutir à une issue favorable, notamment pour la commune sur un plan social et sécuritaire pas plus que pour l'État et l'intercommunalité.

2e scénario : Renaturation

- Ce choix est un engagement fort d'un point de vue écologique mais, il reste très difficile à mettre en place sur un plan financier et en matière de relogement. Néanmoins, cette hypothèse générerait une certaine compensation communautaire au titre de la Loi ZAN.

3e scénario : La requalification partielle ou totale du secteur

A savoir, une remise en état partielle combinée à une démolition/reconstruction partielle ou une démolition totale suivie d'une reconstruction/requalification totale.

Le programme devra répondre aux impératifs de production de logements sociaux qui s'imposent à la commune et qui ont été rappelés dans l'arrêté du préfet de l'Hérault n° 2017-12-08990 du 13 décembre 2017 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune de Saint Georges d'Orques.

Cette carence a été reconduite pour la période 2017-2019 le 18 décembre 2020 par arrêté préfectoral n° DDTM34-2020-09-11369.

L'opération d'«*acquisition-amélioration*» de logements dans la résidence L'Orée de Montpellier est d'ailleurs expressément identifiée par le **projet de programme local de l'habitat 2019-2024** comme l'une des principales opérations de



production de logements locatifs sociaux à venir à Saint-Georges d'Orques et visant la production d'une centaine de logements sur la copropriété.

Cette résidence est également citée dans le **contrat de mixité sociale**, comme ne répondant pas aux exigences et aux critères en termes de logement social bien que la population accueillie soit clairement un public éligible au LLS.

Au regard des difficultés rencontrés par la commune pour envisager la construction de nouveaux logements eu égard au prix du foncier et à la **loi ZAN**, ne permettant plus d'extension urbaine, **un programme sur le tènement de l'Orée de Montpellier semble évident.**

Ce projet devra également s'inscrire de manière cohérente dans le contexte urbain de Saint-Georges d'Orques. Une adaptation de la règle d'urbanisme et du PLU actuel apparaît à cet égard inévitable.

Le **relogement des occupants constituera une problématique majeure** de l'opération, qui pourrait nécessiter une mise en œuvre par tranches selon la méthode des « tiroirs ».

A la lecture de tous ces éléments, étayés par le diagnostic d'URBANIS et suite aux divers scénarios présentés en comité de pilotage, la **destruction et reconstruction** sur site, qui pourrait prendre la forme d'un programme mixte, semble le scénario le plus adéquat.

Afin de garder le caractère public et **l'intérêt général** de cette opération, le comité de pilotage a choisi de passer par une concession. L'opérateur sera sélectionné à l'issue d'une mise en concurrence.

Pour garantir la bonne marche de cette procédure, la ville de Saint Georges d'Orques va **s'adjoindre les services d'une AMO générale** dont la mission sera l'OPCU (Ordonnancement, planning et coordination de la programmation urbaine).

Cette mission est un prérequis qu'il convient de lancer rapidement afin notamment de **consolider le scénario à retenir.**

L'EPF a obtenu, la délégation du DPU et DPU renforcé de l'ETAT sur cette zone.

A cet égard, et pour démontrer **la mise œuvre effective** de la phase pré-opérationnelle, l'Établissement foncier a depuis ce début d'année, initié les acquisitions au titre de la convention qui le lie à la ville.

Chaque transaction est et sera évidemment validée par la Ville.



La gestion des biens acquis (occupés ou non), fait l'objet d'un partenariat solide et soudé entre les deux acteurs.

La phase opérationnelle, quant à elle, peut être ouverte par le lancement de cette AMO avec pour missions :

- l'Elaboration des plannings du déroulement du projet d'aménagement ;
- Conseils méthodologiques et opérationnelles (l'AMO devra être en capacité d'accompagner dans la poursuite des études opérationnelles et notamment l'approfondissement du scénario démolition/reconstruction) ;
- L'Expertise et assistance à la direction de projet ;
- L'Assistance administrative et juridique ;
- La Sélection d'un concessionnaire

Au vu des éléments évoqués ci-avant, il est proposé au conseil municipal de :

- De valider le **besoin du lancement d'une AMO OPCU**
- De valider le principe de la **concession d'aménagement**
- **L'Assemblée délibérante valide à l'unanimité le besoin du lancement d'une AMO OPCU.**
- **L'Assemblée Délibérante vote à la majorité principe de la concession d'aménagement**

Pour	Absentions sur le principe de concession
24	5 : T ANGLES, M BOUCHAMI, S ARTERO, JM CAZILHAC, M CALVERIE

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire,

Jean-François



Transmis le :
Publié le