



**AVENANT N° 1  
A LA CONVENTION DE CARENCE  
Etat – Préfet de l'Hérault  
Montpellier Méditerranée Métropole  
Commune de Saint-Georges-d'Orques**

**« Arrêté de carence 2020-2022 »**

**N° 0754HR2022**

**Approuvé par le préfet de région le.....**

- Identification des parties
- Entre

L'Etat, représenté par Hugues Moutouh, préfet du département de l'Hérault,

Dénommé ci-après « le représentant de  
l'Etat dans le département »,

La commune de Saint-Georges-d'Orques, représentée par monsieur Jean François Audrin,  
maire, dûment habilité à signer le présent avenant à la convention par une délibération du  
conseil municipal du XXXXX

Dénommée ci-après « la commune de  
Saint-Georges-d'Orques»,

Montpellier Méditerranée Métropole représentée par monsieur Michaël Delafosse,  
Président, dûment habilité à signer le présent avenant à la convention par une délibération  
du conseil communautaire en date du XXXXXXX

Dénommée ci-après « Montpellier  
Méditerranée métropole»

D'une part,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et  
commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire  
Bat. 19 - à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par sa  
directrice générale, madame Sophie Lafenêtre, et agissant en vertu de la délibération du  
Bureau n° XXXX en date du XXXX , approuvée le XXXX par le préfet de la région Occitanie,

Dénommé ci-après "EPF d'Occitanie",

D'autre part,

Rappel :

- **Objet de la convention** : Réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à dominante de logement comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux, des services et des équipements publics.
- **Date de signature** : 21 janvier 2022
- **Date d'approbation par le préfet de région** : 25 janvier 2022
- **Durée** : 6 ans
- **Engagement financier** : 2 000 000€

## PREAMBULE

Par convention référencée ci-dessus, le représentant de l'Etat dans le département de l'Hérault, la commune et Montpellier Méditerranée métropole ont confié à l'EPF une mission d'acquisition foncière sur les périmètres figurant en annexe 1 de la convention. Afin de réaliser sa mission, l'EPF a prévu un engagement financier prévisionnel de 2 000 000€.

En application des dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2017-2019, 13 communes, parmi lesquelles la commune de Saint Georges d'Orques partie à la présente, ont fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet du département de l'Hérault en date du 18 décembre 2020.

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 n°DDTM34-2020-09-11369, notifiée à la commune de Saint Georges d'Orques, prononcé le 18 décembre et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département n°204, le 24 décembre 2020.

Sur les communes en situation de carence, et ce depuis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (article L210-1 du CU), l'exercice du droit de préemption est transféré au représentant de l'État dans le département pendant toute la durée de l'arrêté portant constat de carence. Ce droit de préemption porte sur des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article [L. 213-1](#) du code de l'urbanisme<sup>1</sup>, 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 précité.

Ledit droit de préemption urbain et renforcé a été délégué à l'EPF par arrêté du préfet du département de l'Hérault en date du 07 février 2022 modifié par arrêté du 18 janvier 2023.

Pour rappel, une convention pré-opérationnelle concernant spécifiquement les copropriétés de l'Orée de Montpellier a été signée en janvier 2019. Dans le cadre de cette convention,

---

<sup>1</sup> « 1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;

2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

4° Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du même code. »

une étude de diagnostic de ces copropriétés a été lancée par l'EPF, URBANI a été désigné pour cette étude.

Un comité de pilotage s'est réuni à plusieurs reprises, pour faire :

- Le constat du diagnostic établi par URBANI ;
- 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 suivants :

1<sup>er</sup> scénario : le statu quo – ce choix 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'Etat et l'intercommunalité.

2<sup>ème</sup> 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.

3<sup>ème</sup> scénario : la requalification partielle ou totale du secteur : à savoir, une remise en état partielle combinée à une démolition/reconstruction partielle ou une démolition totale suivie d'une reconstruction/requalification totale.

Néanmoins, le programme devra répondre aux impératifs de production de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune au titre de la carence

A la suite de ce comité de pilotage et afin de conserver 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 la constitution du cahier des charges et l'OPCU.

En parallèle, les négociations amiables sont poursuivies par l'EPF avec l'accompagnement de la commune avec l'élaboration d'un courrier premier contact à l'attention de l'ensemble des copropriétaires pour présenter l'intention du projet et la prise de contact en direct avec l'EPF.

Par ailleurs, en raison des contraintes juridiques liées à la convention de carence et la délégation du droit de préemption, les partenaires sont contraints de travailler ce projet sur deux conventions – la convention carence et la convention pré-opérationnelle. Aussi, l'engagement financier de la convention carence doit être ajusté pour supporter les prochaines préemptions et les frais inhérents à ces copropriétés et aux lots habités.

Compte tenu de ce qui précède, il est nécessaire de :

- ajuster l'engagement financier disponible dans la convention initiale ;

- modifier la clause d'actualisation selon les modalités du PPI 2019-2025.

Pour ces motifs, les articles 3.2 et 7.6 de la convention désignée ci-dessus sont modifiés suivant les conditions fixées aux articles suivants :

### **ARTICLE 1 :**

**Le paragraphe 1 de l'article 3.2 « ENGAGEMENT FINANCIER » initialement rédigé comme suit :**

*« Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à **2 000 000 €** sur la durée de la convention. »*

**est supprimé et remplacé par :**

*« Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à **4 000 000€** sur la durée de la convention. »*

### **ARTICLE 2 :**

**Le paragraphe 2 de l'article 7.6 « DETERMINATION DU PRIX DE CESSION » de la convention susvisée, initialement rédigé comme suit :**

*« Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.*

*Lorsqu'il y a actualisation, le prix de revient est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).*

*La première actualisation est appliquée le 1<sup>er</sup> janvier de la quatrième année qui suit la date de paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.*

*Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations appliquées selon des dispositifs en vigueur ».*

**est supprimé et remplacé par :**

*« Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.*

*Lorsqu'il y a actualisation, le prix de revient est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).*

*La première actualisation est appliquée à compter du 1er jour du mois qui suit la date marquant la quatrième année révolue du paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.*

*Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations appliquées selon des dispositifs en vigueur ».*

### **ARTICLE 3 :**

Toutes les autres dispositions de la convention demeurent inchangées et applicables dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de contestation.

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

<p>Le représentant de l'Etat, Le préfet du département de l'Hérault Hugues Moutouh</p>	<p>L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale Sophie Lafenêtre</p>
<p>La communauté d'agglomération de Montpellier Méditerranée Métropole Le président Michaël Delafosse</p>	<p>La commune de Saint Georges d'Orques Le maire Jean François Audrin</p>