

---

## **Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

---

### **PROJET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DÉNOMMÉ « VILLA BELLAGIO » EN RÉSIDENCE SOCIALE ET LIEU D'ACCUEIL POUR L'HÉBERGEMENT D'URGENCE**



## **SOMMAIRE**

### **LISTE DES PIÈCES**

Pièce N°1 – NOTICE EXPLICATIVE

Pièce N°2 – PLANS DE SITUATION

Pièce N°3 – PÉRIMÈTRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Pièce N°4 – L'ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT DES ACQUISITIONS

---

## ***Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique***

---

### ***1 - Notice explicative commune à la cessibilité***

---

# **PROJET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DÉNOMMÉ « VILLA BELLAGIO » À MONTPELLIER EN RÉSIDENCE SOCIALE ET LIEU D'ACCUEIL POUR L'HÉBERGEMENT D'URGENCE**



## Vue aérienne de l'ensemble immobilier « VILLA BELLAGIO »



### LÉGENDE :

 Périmètre DUP VILLA BELLAGIO

## **SOMMAIRE**

PRÉAMBULE.....	4
I- OBJET DE L'ENQUÊTE : INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES.....	6
I-1. OBJET DE L'ENQUÊTE.....	6
I-2. CONDITIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	7
I-3. TEXTES RÉGLEMENTAIRES.....	7
I-3.1 Contenu du dossier.....	7
I-3.2 Organisation et déroulement de l'enquête.....	8
3.2 a) L'enquête pour utilité publique.....	8
3.2 b) L'enquête parcellaire.....	10
I-3.3 Au-delà de l'enquête.....	13
3.3 a) L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.....	13
3.3 b) L'arrêté préfectoral de cessibilité.....	13
3.3 c) Transmission du dossier au juge de l'expropriation.....	13
II- OBJET ET JUSTIFICATION DU PROJET.....	14
II-1. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « VILLA BELLAGIO » .....	14
II-1.1 Identification du bien.....	14
II-1.2 Règlement de copropriété.....	15
II-2. OCCUPATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « VILLA BELLAGIO » .....	15
II-3. PROJET ENVISAGÉ SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER « VILLA BELLAGIO » .....	16
III- L'EXTINCTION DES DROITS RÉELS ET CONVENTIONNELS EXISTANTS SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER « VILLA BELLAGIO » .....	21
CONCLUSION.....	22

## Préambule

La présente notice explicative a pour vocation d'exposer les aspects juridiques, matériels et géographiques de l'opération. Elle doit indiquer l'objet de l'opération et démontrer le caractère d'utilité publique du projet.

Le présent dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concerne la mutation de l'ensemble immobilier commercialement dénommé « VILLA BELLAGIO » situé au 58 rue Georges Denizot à Montpellier (34090) en un projet mixte de résidence sociale et d'immeuble d'accueil d'hébergement d'urgence.

L'enquête publique visant à la déclaration du caractère d'utilité publique est conjointe à l'enquête parcellaire visant, quant à elle, la cessibilité des immeubles et droits réels immobiliers.

Depuis plusieurs années, Montpellier Méditerranée Métropole est territoire de mise en œuvre accélérée du plan « Logement d'abord » qui a pour ambition de réduire significativement le sans-abrisme en privilégiant l'accès direct à un logement pour les personnes en grande précarité.

L'objectif est d'inscrire le public en situation de précarité dans un parcours résidentiel en lien avec le retour à l'emploi. Les résidences sociales, créées par décrets du 23 décembre 1994, constituent notamment une des étapes-clés de ce parcours. Elles ont pour objet d'offrir une solution de logement temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels une intervention sociale s'avère nécessaire. Cette étape doit permettre la sortie des dispositifs d'hébergement d'urgence inadaptés ou de la rue, dans l'attente d'un accès au logement pérenne.

Dans un contexte d'urgence sociale où les dispositifs d'hébergement sont saturés, tout particulièrement dans les zones urbaines les plus tendues, l'ensemble des leviers disponibles doivent être mobilisés pour augmenter le plus rapidement possible l'offre de logement ou d'hébergement à destination des ménages sans abris ou mal-logés.

Le rachat de cet ensemble immobilier en vue de sa transformation à des fins de logement adapté et diversifié (résidence sociale, hébergement d'urgence...) constitue une opportunité de développement rapide de solutions de logement pour ces ménages.

C'est dans ce cadre que Montpellier Méditerranée Métropole a acquis 91 lots de copropriété à la suite de leur mise en vente par leurs propriétaires et sur préemption de l'ensemble immobilier commercialement dénommé « VILLA BELLAGIO » sis 58 rue Georges Denizot (secteur route de Ganges/Lyre) à Montpellier ; donnant ainsi à la collectivité l'opportunité de déployer, dans le cadre du plan Logement d'abord et des objectifs de son Programme Local de l'Habitat (PLH), un projet de résidence sociale,

de maintenir l'hébergement d'urgence, usage de fait déjà partiellement en place sur le site sans le niveau d'accompagnement social requis et de le développer.

L'ensemble immobilier est composé de studios de types T1 et T1 bis (entre 22,75 m<sup>2</sup> et 32,70 m<sup>2</sup>) et de parties communes comprenant une cafétéria, une salle commune et 40 places de stationnement en sous-sol et 11 places de stationnement en surface, répartis en 99 lots au total.

Actuellement, certains studios sont occupés par des familles sans abri hébergées en partie par l'Etat via le SIAO/115 (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) et en partie par le Conseil Départemental de l'Hérault.

Afin d'avoir la pleine maîtrise foncière de ces bâtis, d'augmenter l'accueil d'urgence, d'améliorer les conditions d'hébergement, d'améliorer l'indispensable accompagnement social et de permettre de réaliser des économies de gestion en minimisant les coûts générés par des nuitées hôtelières au profit d'une gestion moins onéreuse, à but non lucratif, la Métropole de Montpellier a complété les acquisitions réalisées par voie de préemption par l'acquisition amiable de 5 lots privatifs sur les 8 manquants initialement.

Néanmoins, la réalisation de ce projet nécessite la maîtrise foncière de la totalité des 99 lots, et donc des 3 lots restant propriétés privées ainsi que la résiliation des baux commerciaux, inadaptés à l'objet social projeté, conclus avec l'exploitant actuellement partiellement en place sur le site, mettant fin à ce type d'exploitation.

Sur les 3 lots restant à acquérir, précision doit être faite qu'un accord amiable a été conclu pour le lot appartenant à des propriétaires étrangers, l'acte d'acquisition étant en cours de rédaction et de traduction chez le notaire.

Pour les deux autres lots, la collectivité a fait une proposition amiable au propriétaire, qui à ce stade de la procédure n'a pas répondu ni accepté d'engager des négociations.

Par conséquent, Montpellier Méditerranée Métropole n'a d'autre choix que de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de finaliser la maîtrise foncière indispensable à l'aboutissement du projet, selon la procédure d'urgence nécessaire à optimiser l'entrée en possession eu égard à la précarité des personnes et familles hébergées sur site et présentes sur le territoire métropolitain.

## I - OBJET DE L'ENQUETE INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

### Introduction

Le présent dossier est établi en vue de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative à la mutation de l'ensemble immobilier « VILLA BELLAGIO » en résidence sociale et d'hébergement d'urgence.

L'enquête publique visant à la déclaration du caractère d'utilité publique est conjointe à l'enquête parcellaire visant, quant à elle, la cessibilité des immeubles et droits réels immobiliers.

Le dossier a pour objet de préciser les modalités de déclaration d'utilité publique ainsi que les principales procédures administratives à mettre en œuvre pour assurer l'information du public et la protection des intérêts de chacun, publics comme privés.

Devant l'urgence à acquérir le reste des lots pour pouvoir développer une offre d'hébergement décente aux plus démunis, la Métropole de Montpellier souhaite mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette procédure permet à l'Etat, aux collectivités et à certains organismes privés investis de missions d'intérêt général ou concessionnaire de personne publique, d'acquérir la propriété d'un bien inclus dans le périmètre d'une opération déclarée d'utilité publique, par voie d'expropriation.

L'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête publique.

À l'issue de la procédure, l'opération est déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, les coûts financiers et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente.

### I-1. OBJET DE L'ENQUÊTE

Le présent dossier a pour objet de vérifier et déclarer l'utilité publique du projet de mutation de l'ensemble immobilier commercialement dénommé « VILLA BELLAGIO » en résidence sociale et immeuble d'accueil d'hébergement d'urgence.

L'enquête publique est nécessaire à la demande de déclaration d'utilité publique et parcellaire pour permettre de procéder aux acquisitions foncières restant à assurer pour la réalisation de l'opération. Cette procédure doit éteindre tous les droits réels immobiliers.

## **I-2. CONDITIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Afin de mener à bien la réalisation de ce projet de mutation de l'ensemble immobilier commercialement dénommé « VILLA BELLAGIO » en résidence sociale et immeuble d'accueil d'hébergement d'urgence sur la commune de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole doit s'assurer de la maîtrise de ce foncier et de la résiliation des baux commerciaux actuellement en place, inadaptés au projet.

Le dossier d'enquête est consultable en Mairie de Montpellier sous format papier et sur les sites internet de la commune de Montpellier et de Montpellier Méditerranée Métropole.

La procédure de déclaration d'utilité publique s'articule autour de deux phases distinctes : une phase administrative et le cas échéant d'une phase judiciaire.

La phase administrative a pour but de déclarer l'utilité publique de l'opération à la suite d'une enquête publique préalable visant à :

- Démontrer que l'opération répond à une utilité publique préalablement et formellement constatée.
- Démontrer que l'opération est nécessaire et justifiée de façon concrète.
- Présenter les avantages que représente l'opération d'intérêt public l'emportent sur les inconvénients, notamment pour les intérêts privés.
- Présenter le projet au public.
- Permettre aux personnes intéressées de faire part de leurs observations et d'exprimer leur avis sur le projet, et plus largement associer les citoyens à la prise de décision.

L'enquête parcellaire sera réalisée concomitamment à l'enquête d'utilité publique.

L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et l'identité complète des propriétaires et ayants-droits légalement déclarés, de permettre ensuite le transfert de propriété, et de réunir les renseignements qui permettront de régler les indemnités leur revenant, soit à la suite d'un accord par voie amiable intervenu en cours de procédure, soit après fixation judiciaire.

## **I-3. TEXTES RÉGLEMENTAIRES**

### **I-3.1 CONTENU DU DOSSIER**

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, regroupe les enquêtes publiques en deux catégories :

- la première à finalité environnementale régie par les articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement (*opérations susceptibles d'affecter l'environnement*) ;

- et la seconde pour cause d'utilité publique en application de l'article L. 110-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (*procédure de droit commun*).

Au cas présent, le projet n'est pas soumis à étude d'impact puisqu'il n'affecte en rien l'environnement, le bâti étant conservé en l'état. Par conséquent, la déclaration d'utilité publique du projet relève de la procédure d'enquête publique décrite à l'article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et selon le déroulement décrit aux articles R.112-1 à R. 112-24 du même code.

De plus, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier, d'adresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires concernés, l'enquête parcellaire peut être organisée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ce qui est le cas en l'espèce.

Dès lors et conformément aux articles R. 112-5 et R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier est composé des pièces suivantes :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser ;
- 5° Le plan parcellaire ;
- 6° L'état parcellaire.

### **I-3.2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

L'enquête publique conjointe porte à la fois sur :

- L'utilité publique du projet (**articles L. 121-1 à L. 121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**).
- L'enquête parcellaire qui permettra de solliciter un arrêté de cessibilité nécessaire à l'expropriation des lots qui ne pourraient être acquis à l'amiable (**articles R. 131-3 et R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**).

#### **3.2a) L'enquête pour utilité publique**

L'enquête publique est ouverte et organisée par le Préfet comme prévu par l'article R112-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle fait l'objet de mesures de publicité préalables, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci.

Ces mesures de publicité se font sous la forme d'un avis reprenant le contenu de l'arrêté d'ouverture d'enquête qui est publié dans des journaux régionaux ou locaux

(journaux d'annonces légales) ainsi que par voie d'affiche. Cet avis est publié 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et affiché en mairie pendant toute la durée de celle-ci. Sauf impossibilité matérielle, il est également visible dans les mêmes conditions, sur le terrain où sera réalisé le projet.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à quinze jours minimum. Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet, dans les communes concernées par le projet où le dossier et un registre d'enquête sont tenus à disposition du public. Dans le cas présent, celle-ci se tiendra dans les locaux de la Mairie de Montpellier.

Pendant la durée de l'enquête, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur le registre d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur. Les observations peuvent, si l'arrêté le prévoit, être adressées par voie électronique (article R. 112-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu. Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur au jour et heures annoncés par l'arrêté (article R. 112-17 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande (article R. 112-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre au Maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées (article R. 112-22 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête, par les soins du Préfet qui a pris l'arrêté d'ouverture d'enquête (article R. 112-21 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Le rapport du commissaire enquêteur doit rendre compte objectivement du déroulement matériel de l'enquête : réunions, pétitions d'associations, décompte des observations et des visites.

Les conclusions du commissaire enquêteur doivent faire l'objet d'un document séparé qui contient l'avis motivé sur l'opération. Elles sont communiquées aux personnes qui doivent en faire la demande auprès du Préfet ayant ouvert l'enquête publique (article R. 112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

### **3.2b) L'enquête parcellaire**

L'enquête parcellaire a pour but :

- de déterminer avec précision les biens et droits réels immobiliers situés dans l'emprise du projet ;
- d'identifier avec exactitude leurs propriétaires et leurs ayants-droits.

L'enquête parcellaire intervient concomitamment ou après la déclaration d'utilité publique.

Lorsque l'expropriant est en mesure d'identifier les parcelles ou droits réels immobiliers objet de l'opération, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, afin de simplifier les procédures, l'enquête parcellaire peut, en application de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être menée conjointement à celle sur l'utilité publique. Le Préfet prend alors un arrêté d'ouverture conjoint pour les deux enquêtes, un seul commissaire enquêteur est nommé. Celui-ci rendra toutefois deux rapports et avis distincts : sur l'utilité publique et sur la cessibilité des immeubles et droits réels immobiliers.

Le Préfet vérifie la composition du dossier d'enquête parcellaire. Il nomme le commissaire enquêteur et prend un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire (arrêté d'ouverture conjoint). Il veille à la régularité des conditions de publicité de l'arrêté. Il reçoit l'avis du commissaire enquêteur.

La durée minimale de l'enquête est impérativement de 15 jours. Ce délai ne peut débuter qu'après l'accomplissement des formalités de notification individuelle et de publicité.

Le dossier d'enquête parcellaire doit être déposé à la mairie de la commune où sont situés les biens à exproprier.

L'expropriant a l'obligation d'informer chaque propriétaire du dépôt du dossier d'enquête à la mairie. Cette notification individuelle, sous pli recommandé avec accusé de réception, doit permettre aux propriétaires de disposer d'au moins 15 jours pour formuler des observations.

La notification doit indiquer les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au Maire qui procède à son affichage et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural. Si l'exproprié a refusé de recevoir la lettre recommandée qui lui est régulièrement adressée, la procédure n'est pas pour autant irrégulière.

Les propriétaires auxquels notification est faite sont tenus de fournir toutes les indications relatives à leur identité : nom, prénom, date et lieu de naissance, profession, nom de leur conjoint et pour les personnes morales, la dénomination de la société ou de l'association, forme juridique et siège social, éventuellement numéro

d'immatriculation au registre du commerce, ainsi que la date et le lieu de dépôt des statuts.

Les observations sont consignées par les intéressés sur un registre d'enquête comprenant des feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Maire.

Elles peuvent être adressées aussi par écrit au Maire qui les joint au registre ou au commissaire enquêteur. Contrairement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, les observations ne peuvent se faire oralement au commissaire enquêteur.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le Maire puis, transmis dans les 24 heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur. Ce dernier donne son avis sur l'emprise de l'opération et dresse le procès-verbal de l'enquête dans le délai fixé par l'arrêté préfectoral.

Le commissaire enquêteur transmet ensuite le dossier au Préfet.

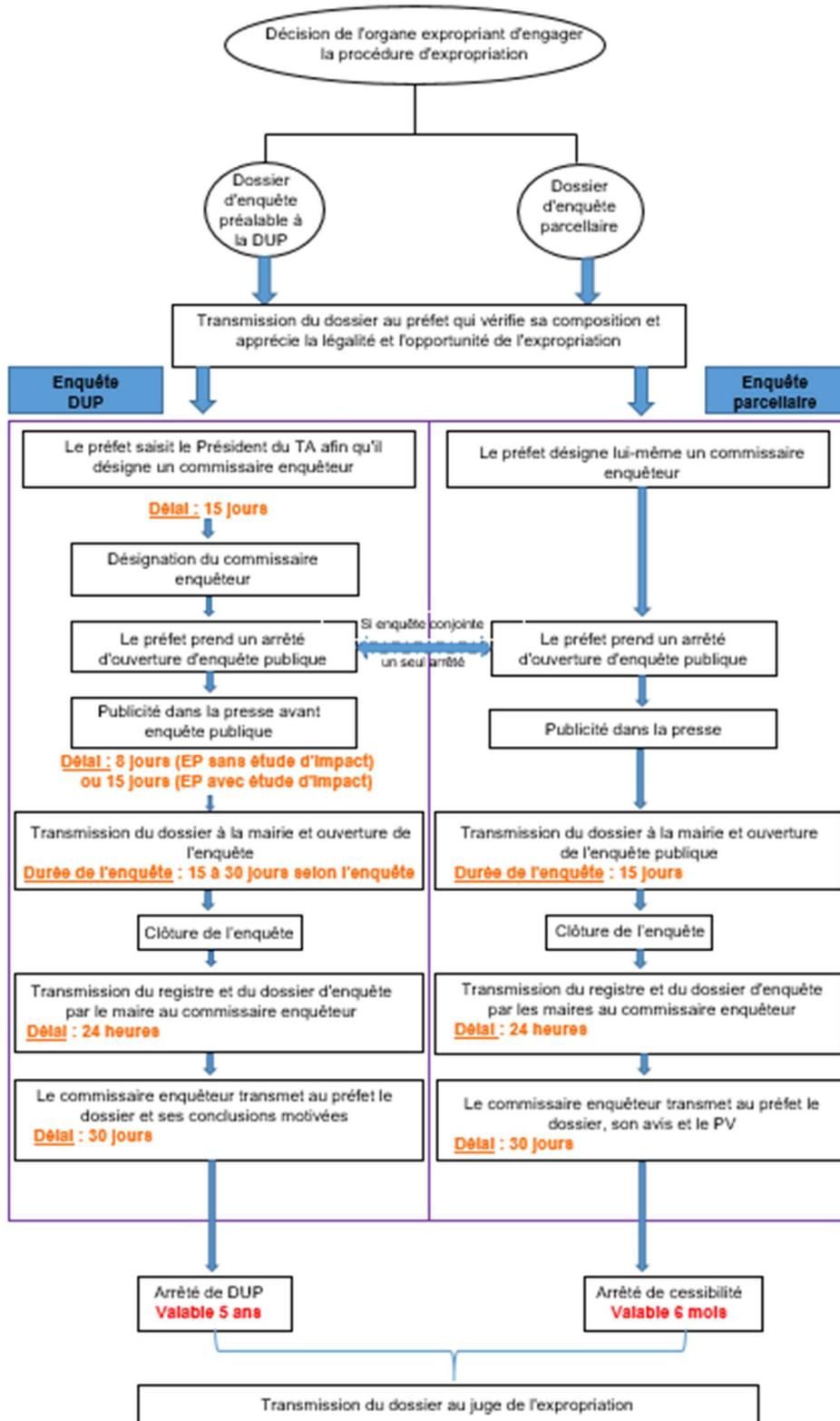
#### Rappel de la procédure :

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité, de déterminer les parcelles et droits à exproprier, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être réalisée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Ce groupement d'enquêtes permet d'accélérer et de simplifier le déroulement de la procédure. Il comporte certaines spécificités :

- les enquêtes sont ouvertes par un même arrêté ;
- les enquêtes font l'objet d'un même avis d'ouverture (publicité) ;
- elles se font sous la responsabilité d'un même commissaire enquêteur ;
- les observations de commissaire enquêteur peuvent être consignées sur un même registre ;
- chaque enquête reste régie par ses propres règles (de publicité, de délais, ...).

## SCHEMA SYNTHETIQUE DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

### PHASE ADMINISTRATIVE (6 à 12 mois)



### **I-3.3 AU-DELÀ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **3.3 a) L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique**

La déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté préfectoral.

Le Préfet prend un arrêté de déclaration d'utilité publique. L'acte déclaratif d'utilité publique est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération. L'arrêté de déclaration d'utilité publique précise le bénéficiaire, le but de l'opération, la localisation du projet et le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée.

L'acte déclaratif d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

#### **3.3 b) L'arrêté préfectoral de cessibilité**

L'arrêté de cessibilité relève également de la compétence du Préfet.

Le Préfet prend un arrêté de cessibilité en s'appuyant sur les informations du dossier d'enquête parcellaire et au vu du procès-verbal du commissaire enquêteur et des documents annexés.

L'arrêté de cessibilité fait l'objet d'une notification individuelle à chaque propriétaire intéressé.

L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de cessibilité peut constater l'urgence à prendre possession des biens expropriés lorsque la mise en œuvre de la procédure d'urgence prévue à l'article R. 232-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a été sollicitée par l'expropriant, ce qui est le cas en l'espèce.

#### **3.3 c) Transmission du dossier au juge de l'expropriation**

Le Préfet transmet au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier, un dossier qui comprend obligatoirement les copies de :

- L'acte de la déclaration d'utilité publique ;
- Le plan parcellaire des terrains et bâtiments ;
- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête parcellaire ;
- Le procès-verbal établi à la suite de l'enquête parcellaire ;
- L'arrêté de cessibilité ;
- Les pièces justifiant de l'accomplissement des formalités de publicité collective et de notifications individuelles.

La saisine est effectuée en vue d'obtenir le transfert de propriété par le prononcé d'une ordonnance d'expropriation.

## II – OBJET ET JUSTIFICATION DU PROJET

### II-1. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « VILLA BELLAGIO »

#### II-1.1 IDENTIFICATION DU BIEN

L'ensemble immobilier dénommé « GRAND ANGLE » et commercialement « VILLA BELLAGIO » situé au 58 rue Georges Denizot à Montpellier (Hérault).

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
TC	142	58 RUE GEORGES DENIZOT	00 ha 23 a 79 ca
TC	144	58 RUE GEORGES DENIZOT	00 ha 00 a 02 ca

Total surface : 00 ha 23 a 81 ca

L'ensemble immobilier, placé sous le régime de la copropriété, comprend :

Deux bâtiments collectifs à usage d'habitation, savoir :

- Bâtiment A élevé sur sous-sol et rez-de-jardin d'un rez-de-chaussée et de trois étages (R+1, R+2 et R+3 partiel).
- Bâtiment B élevé d'un rez-de-chaussée sur rez-de-jardin.

Des stationnements communs en sous-sol et rez-de-jardin du bâtiment A.

Des parkings automobiles communs en surface.

Des installations, aménagements et services communs : voies de desserte des divers bâtiments et leurs équipements ; espaces verts ; canalisations et réseaux divers (eau, électricité, tout à l'égout...).

Et des locaux communs, savoir :

- Locaux techniques et local containers en sous-sol du bâtiment A.
- Local technique, laverie et sanitaires communs au rez-de-jardin du bâtiment A.
- Salle de conférence, bureau, W.C., cafétéria, office, hall d'entrée au rez-de-chaussée du bâtiment A.
- Lingerie, terrasse au R+1 du bâtiment A.
- Lingerie au R+2 du bâtiment A.
- Local rangement en rez-de-jardin et rez-de-chaussée au bâtiment B.

Il comprend 99 lots.

Les quotes-parts indivises des parties communes sont exprimées en dix millièmes.

L'accès au bien s'effectue :

- Accès piétons et stationnements extérieurs depuis la rue de la Croix Verte.
- Accès aux garages en rez-de-jardin et en rez-de-chaussée depuis la rue Georges Denizot.

## **II-1.2 RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER notaire à Baillargues le 21 juillet 2006 publié au service de la publicité foncière de Montpellier 1<sup>er</sup> bureau le 11 août 2006, volume 2006P, numéro 11149.

Le règlement de copropriété prévoit dans sa deuxième partie :

- section II du chapitre IV que « l'immeuble est destiné à l'usage d'exploitation de résidence-hôtelière destinée à l'hébergement en meublé à prestations para hôtelières, avec des services spécifiques fournis, directement ou indirectement, par une société d'exploitation qui bénéficiera de la mise à disposition des locaux de services. ».
- 6° de la section IV du chapitre IV que chacun des copropriétaires devra conclure un contrat de louage avec une société d'exploitation.

Il est précisé que la société d'exploitation étant unique pour l'ensemble des lots, son choix relève de l'assemblée générale de la copropriété. Ainsi, chaque copropriétaire est tenu de se conformer à ce choix et de contracter avec ladite société d'exploitation.

## **II-2. OCCUPATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « VILLA BELLAGIO »**

Actuellement, les studios sont occupés partiellement, par des familles sans abri hébergées en partie par l'Etat via le SIAO/115 (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) et en partie par le Conseil Départemental de l'Hérault.

La destination en tant que résidence-hôtelière de services de l'ensemble immobilier « VILLA BELLAGIO » implique le recours à une société d'exploitation.

Il est précisé que la société d'exploitation étant unique pour l'ensemble des lots, son choix relève de l'assemblée générale de la copropriété. Ainsi, chaque copropriétaire est tenu de se conformer à ce choix et de contracter avec ladite société d'exploitation.

À ce titre, il aurait fallu que chacun des copropriétaires de la résidence-hôtelière de services conclut un bail commercial pour son exploitation avec la SARL DG URBANS, la désignant ainsi comme « personne morale unique » gestionnaire de cet immeuble.

Les baux conclus, d'une durée de neuf ans, ont commencé à courir le 25 mai 2010 pour la plupart.

Il existe plusieurs situations relatives à ces baux qui entraînent des conséquences différentes :

- certains baux ont été dénoncés avant terme par voie d'huissier le 23 mai 2018 ;
- d'autres ont été résiliés par un arrêt du 28 juin 2022 de la Cour d'Appel de Montpellier ;
- certains sont toujours en cours ;
- certains lots n'ont fait l'objet d'aucun contrat d'exploitation ;
- enfin, concernant les deux lots restants pour lesquels la collectivité a fait une proposition amiable au propriétaire, qui à ce stade de la procédure n'a pas répondu ni accepté d'engager des négociations, le statut locatif ou d'exploitation est inconnu.

### **II-3. PROJET ENVISAGÉ SUR L'IMMEUBLE « VILLA BELLAGIO »**

Le projet consiste à faire muter cet ensemble immobilier dénommé « VILLA BELLAGIO » en résidence sociale et lieu d'accueil pour de l'hébergement d'urgence.

Les résidences sociales ont été créées par décrets du 23 décembre 1994 et sont une modalité de logement temporaire. Elles s'inscrivent dans la chaîne du logement distinctement entre les structures d'hébergement et d'insertion d'une part, et le logement locatif social d'autre part.

Leur mission est d'offrir une solution de logement temporaire à des publics fragilisés sur le plan économique et social.

Elles appartiennent à la catégorie des « logements-foyers », conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et bénéficiant d'un agrément préfectoral.

L'article 69 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi MOLLE) du 25 mars 2009 vient compléter l'article L. 633-1 du Code de la construction et l'habitation en définissant le logement-foyer ainsi que les types de publics qu'il a vocation à accueillir.

Les logements-foyers sont définis comme des établissements destinés « *au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective* ». Ils accueillent « (...) *notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées* ».

Ils sont destinés aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation ; à savoir, une personne « *éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir* ».

À ce titre, Montpellier Méditerranée Métropole mène une politique particulièrement volontaire et ambitieuse pour répondre aux besoins en hébergement social, logements sociaux et offrir des parcours résidentiels adaptés, politique traduite en particulier par la planification de trois Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) successifs et leurs plans d'actions associés.

Du fait de sa situation spécifique en tension sur le sujet, depuis plusieurs années et à la suite de sa candidature à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par le Ministère de la cohésion des territoires, Montpellier Méditerranée Métropole est territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord parmi seulement 43 autres territoires concernés en France. Le plan Logement d'abord, cofinancé par l'Etat et la Métropole, a pour ambition de réduire significativement le sans-abrisme en privilégiant l'accès direct à un logement pour les personnes en grande précarité.

Montpellier Méditerranée Métropole, faisant face sur son territoire à une saturation des dispositifs d'hébergement et de forte tension sur le logement social, a ainsi approuvé par délibération du 1<sup>er</sup> juin 2023 les grandes orientations proposées par l'Etat dans le cadre du « Plan Logement d'Abord – Acte 2 » pour la période 2023-2027 afin de poursuivre et compléter les actions déjà mises en œuvre dans le premier plan 2018-2022 dont la collectivité a pu déjà constater les résultats positifs.

En effet, l'engorgement du parc d'hébergement d'urgence semble être une constante malgré les efforts déployés par l'ensemble des acteurs depuis plusieurs années. Les résultats de la 3<sup>ème</sup> édition de la Nuit de la solidarité organisée en mai 2023 ont permis d'estimer qu'au moins 2 794 personnes dont 325 mineurs étaient sans domicile à l'échelle de la Métropole à cette date, avec un Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO/115) comptabilisant environ 500 appels au 115 par jour, dont 80 % de demandes non pourvues.

La possibilité de maintenir et au-delà développer la capacité d'hébergement d'urgence existant de fait sur le site de la « VILLA BELLAGIO » a donc été privilégiée, outre la qualité de l'accompagnement social à offrir.

En parallèle, les marchés de l'habitat sont en forte tension. Montpellier Méditerranée Métropole se caractérise par des niveaux de loyers parmi les plus élevés de France avec un loyer médian de 13,2 €/m<sup>2</sup> dans la ville centre et 11,8 €/m<sup>2</sup> pour le reste du territoire et par un parc de logement social également saturé. En décembre 2023, on recensait 34 500 demandeurs de logement social sur la Métropole de Montpellier, avec un ratio d'une attribution pour dix demandes.

Cela n'est pas sans lien avec l'inflation qui pèse sur le pouvoir d'achat des plus modestes. Les faibles revalorisations des prestations sociales font craindre une poursuite de l'évolution. En effet, l'Hérault est le 7<sup>ème</sup> département le plus pauvre de France métropolitaine derrière le Gard et devant le Nord. En 2022, le taux de pauvreté s'élève à 19% (contre 14,5% au national).

Le plan Logement d'abord positionne le logement comme un droit, et un prérequis, pour favoriser l'insertion des personnes en grande précarité. En complément de moyens importants dévolus à l'accompagnement des ménages, un réel travail de production de logements abordables est réalisé dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Logement d'abord.

La production de logements accessibles a vocation à augmenter de manière importante, avec le financement notamment de 7 pensions de famille dont la première a été livrée en 2022.

L'objectif fixé d'ici 2027 est de financer 11 résidences sociales réparties sur le territoire métropolitain.

En outre, le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 18 novembre 2019, prévoit dans son action n°13 de développer une offre en adéquation avec le besoin en hébergement d'insertion et d'urgence, via la programmation de notamment cinq résidences sociales d'accueil généraliste.

Face à cette situation, développer une offre de logement accessible est essentielle.

Créer une offre mixte d'hébergement d'urgence et de résidence sociale permet également d'amener ce public en difficulté dans un parcours résidentiel favorable et sert de tremplin vers des solutions pérennes.

Le projet programmé pour l'immeuble « VILLA BELLAGIO » consiste à créer un programme mixte de logement-foyer de type résidence sociale (60%) et d'hébergement d'urgence (40%).

Le site sert de fait d'immeuble d'accueil d'hébergement d'urgence sous forme de nuitées hôtelières, onéreuses, avec un faible accompagnement social.

Cette programmation mixte a été retenue afin de répondre aux besoins identifiés sur le territoire, importants tant sur le secteur de l'hébergement d'urgence que du logement adapté.

C'est dans ce contexte d'urgence sociale, où les dispositifs d'hébergement sont saturés, qu'il a semblé évident à la collectivité de se saisir de l'opportunité de la mise en vente volontaire de 91 lots de copropriété, la copropriété en dénombrant 99, de l'ensemble immobilier commercialement dénommé « VILLA BELLAGIO » ; donnant ainsi à la collectivité l'opportunité de déployer, dans le cadre du plan Logement d'abord et des objectifs de son PLH, un projet de résidence sociale, de maintenir l'hébergement d'urgence déjà partiellement en place sur le site, de le développer, d'en assurer la pérennité, d'en améliorer le coût de gestion et de l'améliorer en qualité.

Le rachat de cet ensemble immobilier en vue de sa transformation à des fins de logement adapté constitue un levier pour augmenter le plus rapidement l'offre de logement ou d'hébergement à destination des ménages sans abri ou mal-logés.

La Métropole de Montpellier a complété les acquisitions réalisées par voie de préemption par l'acquisition amiable de 5 lots privatifs sur les 8 lots manquants.

L'objectif poursuivi par Montpellier Méditerranée Métropole est de transformer cet établissement préexistant en résidence sociale de manière à répondre rapidement aux besoins de ce type de logement /d'hébergement à destination des ménages sans abris ou mal-logés.

Ces lots sont composés de studios de types T1 et T1 bis (entre 22,75 m<sup>2</sup> et 32,70 m<sup>2</sup>) et de parties communes comprenant une cafétéria, une salle commune, 40 places de stationnement en sous-sol et 11 places de stationnement en surface.

La configuration des lieux se prête parfaitement aux missions dévolues à la résidence sociale par l'offre de logements individuels meublés et équipés de l'ensemble des éléments de confort (kitchenette, salle de bain, toilette) assortis d'espaces collectifs (buanderie, local deux roues, cafétéria, etc...) où un gestionnaire social pourrait être facilement mis en place puisqu'ils disposent de bureaux, d'une réception et d'une salle commune. La combinaison de ces espaces permet l'accès à un logement autonome tout en contribuant au développement de liens sociaux qui inscrit chaque parcours résidentiel dans une démarche plus globale d'insertion ou de réinsertion.

De plus, les bâtis sont plutôt dans un bon état général : le rez-de-chaussée ainsi que le 3<sup>ème</sup> étage ont été intégralement rénovés. La chaufferie a été récemment changée mais le chauffage reste tout de même défaillant au point d'arrivée dans les chambres. Les façades sont propres, bien qu'un problème d'étanchéité côté balcon ait été constaté. Par conséquent, aucuns gros travaux ne sont à prévoir dans les premières années.

Par ailleurs, la situation géographique de cet ensemble immobilier est idéale car bénéficie de la proximité d'équipements (école, médecin, pharmacie, parc, sentier piéton de l'Aqueduc de St Clément), des commerces de proximité (Casino) et d'un réseau de desserte dense (bus, tramway).

En effet, ce foncier est notamment desservi par la ligne de bus n°6 « Euromédecine – Albert 1er Cathédrale » qui permet d'accéder au centre-ville de Montpellier ou bien de rejoindre la ligne 1 de tramway « Mosson – Odysseum » qui connecte à la gare et aux autres communes métropolitaines avoisinantes. Et bientôt la future ligne 5 de tramway qui passera le long de la Route Métropolitaine n°65, non loin là aussi de cet ensemble immobilier.

En conséquence, ce programme mixte apparaît plus que jamais comme une réponse pertinente par sa capacité à répondre utilement, pour les personnes logées et pour la Métropole de Montpellier, à une diversité de problématiques de mobilité et d'insertion sociale. Ce projet démontre son caractère essentiel en tant qu'offre de logement social temporaire. Le cadre particulier qu'il procure aux personnes accueillies et le dispositif original qu'il constitue pour la collectivité, dans le paysage plus large du logement social, représentent de véritables atouts.

En portant son choix sur un immeuble où 73 propriétaires sur 74 étaient spontanément vendeurs, où la vocation sociale partielle du site est déjà acquise, la Métropole a mesuré, optimisé, l'atteinte portée aux intérêts privés et à la propriété privée, et à l'acceptabilité de l'opération dans le tissu urbain.

L'utilité publique et la nécessité sociale urgente de l'opération sont donc évidentes.

### **III – L'EXTINCTION DES DROITS RÉELS ET CONVENTIONNELS EXISTANTS SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER « VILLA BELLAGIO »**

À ce jour, la Métropole de Montpellier est propriétaire de 96 lots sur 99 lots que comptent l'ensemble immobilier « VILLA BELLAGIO ».

Parmi les 3 lots manquants :

- Un des lots, appartenant à des propriétaires étrangers, un accord amiable a été conclu et l'acte d'acquisition est en cours de rédaction et de traduction chez le notaire ;
- Et les deux autres lots ont fait l'objet d'une proposition d'acquisition amiable à leur propriétaire sans trouver de réponse.

La maîtrise foncière incomplète de cet ensemble immobilier entrave la mutation de cet ensemble immobilier en résidence sociale et lieu d'accueil et d'hébergement d'urgence.

La destination de résidence-hôtelière de services de l'immeuble prévue dans le règlement de copropriété devra être modifiée à l'initiative de la Métropole largement majoritaire au sein de la copropriété, dans la mesure où elle disposera de la totalité des lots, l'unanimité étant indispensable.

C'est pourquoi, il est indispensable pour la collectivité de mettre en œuvre une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue d'acquiescer les lots non maîtrisés et l'expropriation de tous droits réels permettant de modifier la destination de l'immeuble pour répondre au projet précité, sortir du régime de la copropriété, dans le but d'utilité publique démontré.

Afin d'aboutir à la mise en œuvre concrète de son projet, la Métropole, en partenariat avec les autres personnes publiques par essence intéressées et partenaires au projet que sont l'Etat (SIAO/115) et le Département de l'Hérault, ira missionner par suite un gestionnaire spécialisé dans la gestion de ce type d'établissement soit un organisme à gestion désintéressée (association, fondation, bailleur social etc...) afin d'assurer la mise en œuvre d'un vrai projet social avec un personnel suffisant et qualifié, en mesure d'assurer un véritable parcours social et résidentiel.

L'organisme appartiendra aux organismes d'utilité générale gérés et administrés « à titre bénévole par des personnes n'ayant elles-mêmes, ou par personne interposée, aucun intérêt direct ou indirect dans les résultats de l'exploitation » et ne doivent « procéder à aucune distribution directe ou indirecte de bénéfice, sous quelque forme que ce soit » (article 261 7.1° du code général des impôts), ce qui n'est pas le cas d'une société privée.

## Conclusion

En conclusion, compte-tenu des motifs et justifications précités, du potentiel de développement rapide de logements adaptés, de l'amélioration du cadre de vie pour les personnes en grande précarité, il apparaît que la transformation de cet ensemble immobilier en résidence sociale et lieu d'accueil pour l'hébergement d'urgence présente incontestablement un caractère d'utilité publique.

---

## ***Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique***

---

### ***2 – Plans de situation***

---

#### **PROJET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DÉNOMMÉ « VILLA BELLAGIO » EN RÉSIDENCE SOCIALE ET LIEU D'ACCUEIL POUR L'HÉBERGEMENT D'URGENCE**



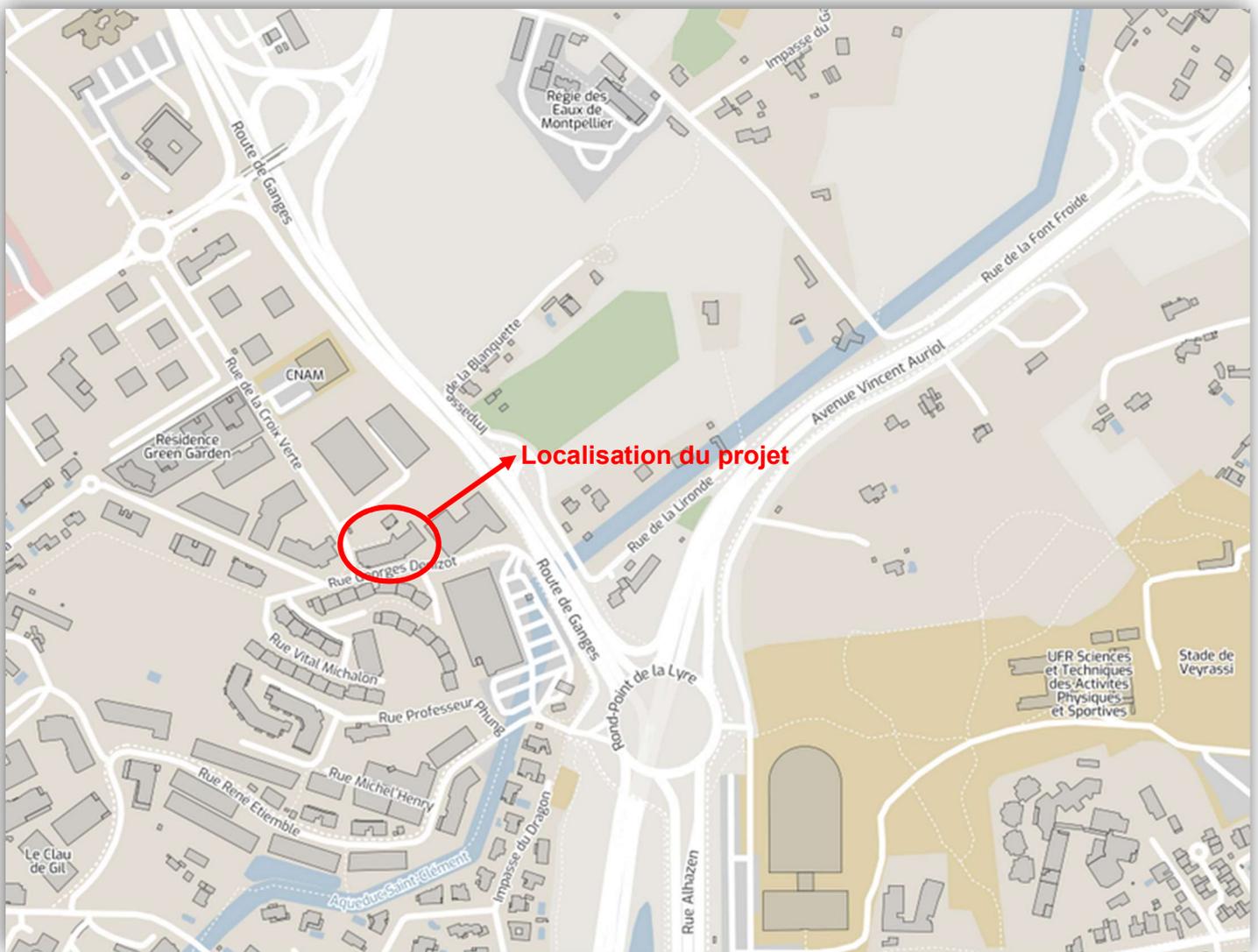


## PLAN DE SITUATION DANS LA COMMUNE PARCELLES TC 142 & TC 144 SISES 58 RUE GEORGES DENIZOT À MONTPELLIER



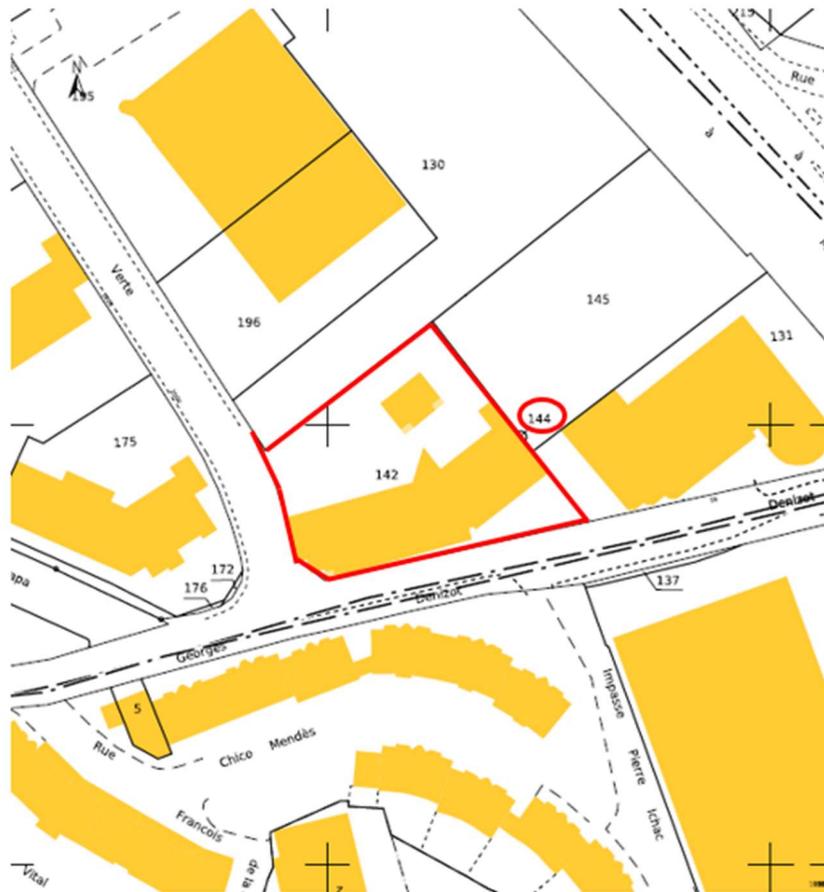


## PLAN DE SITUATION DANS LE QUARTIER PARCELLES TC 142 & TC 144 SISES 58 RUE GEORGES DENIZOT À MONTPELLIER





## PLAN CADASTRAL PARCELLES TC 142 & TC 144 SISES 58 RUE GEORGES DENIZOT À MONTPELLIER



### LÉGENDE :

-  Emprise de l'opération
-  Parcelles TC 142 & TC 144

---

## ***Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique***

---

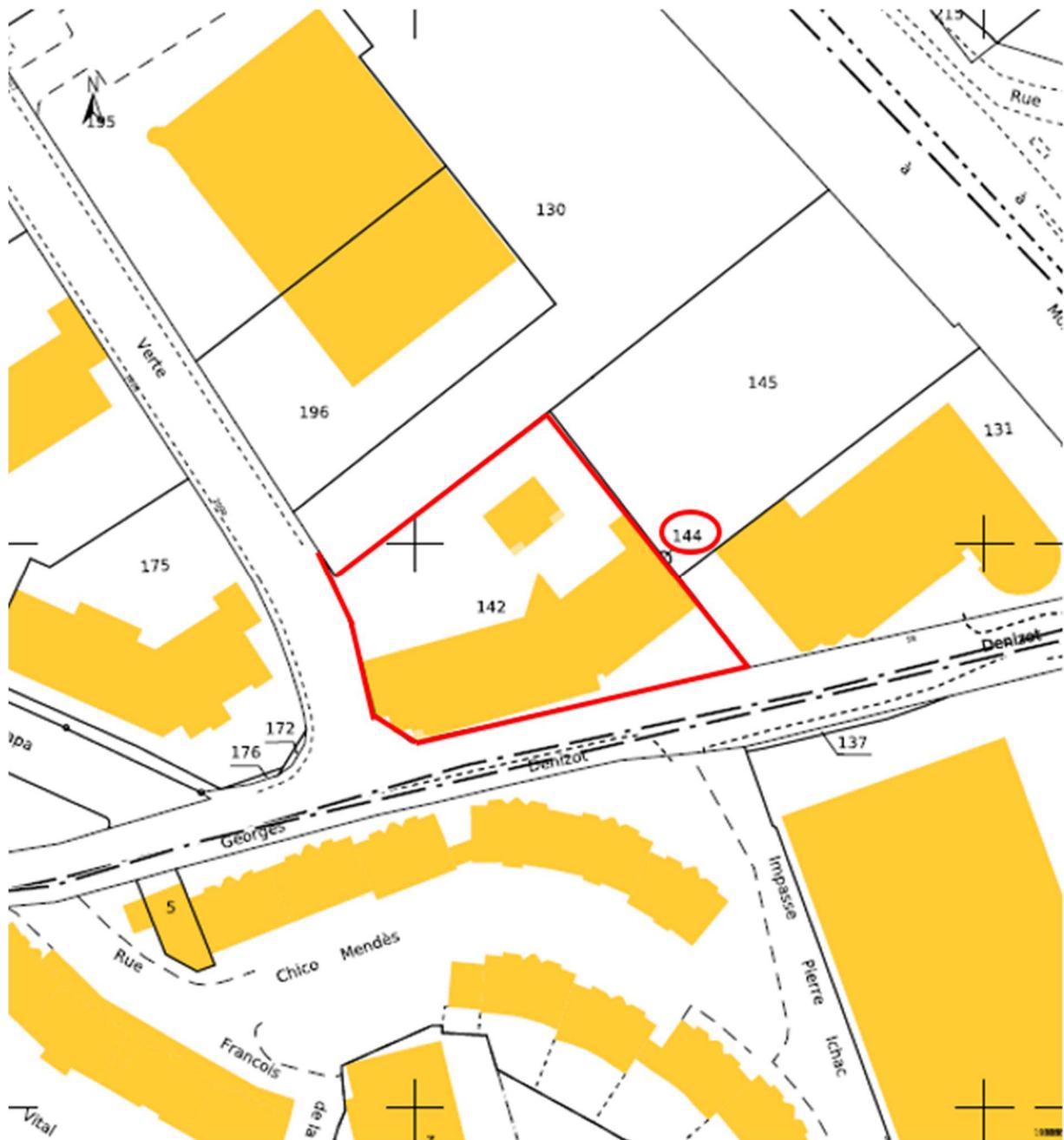
### ***3 – Périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)***

---

#### **PROJET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DÉNOMMÉ « VILLA BELLAGIO » EN RÉSIDENCE SOCIALE ET LIEU D'ACCUEIL POUR L'HÉBERGEMENT D'URGENCE**



## PLAN CADASTRAL PÉRIMÉTRAL DE LA DUP



## VUE AÉRIENNE PÉRIMÉTRALE DE LA DUP



### LÉGENDE :

 Périmètre DUP VILLA BELLAGIO

---

## ***Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique***

---

### ***4 – Estimation sommaire du coût des acquisitions***

---

#### **PROJET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DÉNOMMÉ « VILLA BELLAGIO » EN RÉSIDENCE SOCIALE ET LIEU D'ACCUEIL POUR L'HÉBERGEMENT D'URGENCE**



L'estimation sommaire du coût des acquisitions porte sur les acquisitions à réaliser (article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Une estimation sommaire et globale a été rendue le 20 mars 2024 par le Pôle d'évaluations domaniales de la Direction Générale des Finances Publiques, Direction Départementale des Finances Publiques de l'Hérault et vient fixer le coût des acquisitions à réaliser.

**L'enveloppe financière pour la maîtrise du foncier restant à acquérir et indispensable à l'aboutissement du projet ; à savoir, l'acquisition des lots n°83, 93 et 99, a été évaluée à un coût total de 300.000€ comprenant les indemnités de emploi, l'indemnité d'éviction, les indemnités accessoires et aléas divers.**

Aujourd'hui 96 lots, sur 99 lots que comptent l'ensemble immobilier « VILLA BELLAGIO », ont déjà été acquis pour un coût de 6.794.620€, hors frais de réitération d'acte et accessoires.