

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées BP n° 44 et la parcelle mère BP n° 46 divisée (BP 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411), sises chemin de Fiend à Marseillan (34340), 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 et L.213-1 à L.213-8 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article 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 ;

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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée, approuvé par délibération du conseil communautaire n°2019-191 en date du 12 décembre 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Marseillan en date du 4 juillet 2017 reçue en préfecture le 13 juillet 2017 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Marseillan du 4 juillet 2017, reçue en préfecture le 13 juillet 2017, instituant un droit de préemption urbain (DPU) sur les zones U, 1AU et 2AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2018-03-09278 du 16 avril 2018, publié au recueil des actes administratifs le 19 avril 2018, 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 de majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Marseillan ;

Vu la convention cadre signée le 4 mai 2018 entre l'EPF d'Occitanie et le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, portant définition des principes de délégation du droit de préemption à l'EPF d'Occitanie sur les communes faisant l'objet d'un arrêté portant constat de carence ;

Vu la convention opérationnelle quadripartite signée le 13 mars 2019, reçue par le préfet de Région le même jour, entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Marseillan, la Communauté d'Agglomération Sète Agglopôle Méditerranée 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 Marseillan ;

DÉCISION 2020/38

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2019-04-10298 du 27 mars 2019, publié au recueil des actes administratifs le 5 avril 2019, portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Marseillan conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°20-00009 reçue en mairie de Marseillan le 14 janvier 2020, par laquelle maître Laurent BOUSSOT-PALADEL, agissant au nom et pour le compte des consorts MERIC, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder sous forme de vente amiable au prix de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000 €), la parcelle bâtie cadastrée BP n° 44, formant le lot n°3 du lotissement « DEMICHELIS » et les parcelles non bâties cadastrées BP n° 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411 issues de la division d'un plus grand corps cadastré BP n° 46, libre de toute occupation et sises chemin de Fiend, sur la commune de Marseillan, d'une contenance totale de 2 415 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues respectivement par les propriétaires et leur mandataire, le 14 mars 2020 par monsieur Jean MERIC et Monsieur Daniel MERIC, le 16 mars 2020 par maître BOUSSOT-PALADET et le 17 mars 2020 par madame Marie-Jeanne MERIC ;

Vu le décret n° 2020-260 du 16 mars 2020, portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid-19 ;

Vu l'article 4 de la loi n° 202-290 du 23 mars 2020, publiée au Journal officiel le 24 mars 2020, déclarant, l'urgence sanitaire pour une durée de deux mois, à compter du 12 mars 2020 jusqu'au 24 mai 2020 et la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions ;

Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prolongation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée successivement par ordonnance n°2020-247 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19 et par l'ordonnance n°2020-539 du 7 mai 2020, fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire ; notamment son article 12 quater relatif aux procédures de préemption ;

Vu que, par l'effet des ordonnances précitées, le délai prévu à l'alinéa 4 de l'article L.213-2 pour préempter est suspendu au 12 mars 2020, le délai restant à cette date reprend à compter du 24 mai 2020 ;

Vu les courriers de demande de visite réceptionnés par les propriétaires le 14, 16 et 17 mars 2020, pendant la période d'urgence sanitaire précitée, et le délai pour répondre des propriétaires visés à l'article D.213-13-2 du Code de l'urbanisme, recommence à courir à compter du 24 mai 2020 ;

Vu le courrier des consorts MERIC, en réponse du 18 mars 2020, refusant la visite par courrier recommandé reçu par l'EPF d'Occitanie le 31 mars 2020, date également de réception des documents transmis par le notaire, pendant la période d'urgence sanitaire ;

Vu que l'instruction de la DIA susvisée a pu être poursuivie par la commune et l'EPF d'Occitanie pendant la période d'urgence sanitaire ;

Vu l'avis de la direction immobilière de l'État n° 2020-150V0408, en date du 2 avril 2020 ;

Considérant que la commune de Marseillan présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 7,52 % au 1er janvier 2017, et que le bilan triennal pour la période 2014-2016 ne fait état de réalisation de 3,5 % pour un objectif triennal fixé à 200 logements, la commune a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 16 avril 2018, publié au recueil des actes administratifs le 19 avril 2018 ;

Considérant que, en application des conventions cadre et opérationnelle susvisées, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Marseillan en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2017-2019 ;

Considérant que, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre les dits objectifs, le préfet du département de l'Hérault, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Marseillan, sur les biens bâtis ou non bâtis 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 du Code de la construction et de l'habitation, a délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 27 mars 2019, publié au recueil des actes administratifs le 5 avril 2019 ;

Considérant que la parcelle bâtie cadastrée BP n° 44, formant le lot n° 3 du lotissement « DEMICHELIS » et les parcelles non bâties contiguës, cadastrées BP n° 402 à 411 issues de la division d'un plus grand corps cadastré BP n° 46, situées en zone UC du PLU de la commune de Marseillan, d'une contenance totale de 2 415 m², font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles ont vocation à accueillir une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

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 parcelles objets de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Considérant que le prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner est supérieur à l'estimation domaniale susvisée, 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 de la parcelle bâtie cadastrée BP n° 44, formant le lot n° 3 du lotissement « DEMICHELIS » et des parcelles non bâties cadastrées BP n° 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411 issues de la division d'un plus grand corps cadastré BP n° 46, sises chemin de Fiend, sur la commune de Marseillan.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à HUIT CENT CINQUANTE-TROIS MILLE SIX CENTS euros (853 600 €).

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître Laurent BOUSSOT-PALADET, notaire associé
SCP TEISSERENC-BONESTEVE & BOUSSOT-PALDEL
28 avenue Victor Hugo
34340 Marseillan

Madame Marie-Jeanne MERIC
950 route des Chevrots
38122 Montseveroux

Monsieur Jean MERIC
10 rue des Alouettes
69340 Francheville

Monsieur Daniel MERIC
1 bis rue de la Borne
42160 Bonson

BELIN Promotion
81 boulevard Lazare Carnot
31000 Toulouse

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : 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.

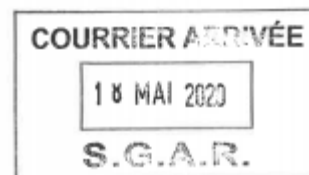
Afin de prendre en compte les contraintes de l'état d'urgence sanitaire, et en application de l'ordonnance de l'ordonnance n°2020-305 du 25 mars 2020¹ et de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée successivement par les ordonnances n° 2020-427 du 15 avril 2020 et n°2020-560 du 13 mai 2020, le délai de recours contre la présente décision court à compter de sa notification et se terminera le 23 aout 2020.

Dans ces mêmes délais, la décision peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolongera 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 18/05/2020

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE



¹ « En application de l'article 15 I de l'ordonnance n° 2020-305 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables devant les juridictions de l'ordre administratif renvoyant à l'art. 2 de l'ordonnance n°2020 - 306 du 25 mars 2020 relatif à la prorogation des délais échus pendant la période sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période. »