



DÉCISION 2020/49

COURRIER ARRIVÉE

20 JUIL. 2020

S.G.A.R.

OBJET : Exercice du droit de préemption lié à l'occasion de l'aliénation d'un bien situé 23 rue de Montferrier – 34790 GRABELS (parcelle cadastrée section AY n°9) aux prix et conditions fixés dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en application de l'article R213-8 b) du Code de l'urbanisme

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.212-1 à L.212-5 et L.213-1 à L.213-18 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-9 ;

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 Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de Grabels en date du 7 octobre 2013 et sa modification en date du 23 juillet 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 113 du 11 décembre 2013 instaurant le droit de préemption sur les zones U et AU de la commune de Grabels ;

Vu la convention d'anticipation foncière tripartite « Centre du village » conclue entre la commune de Grabels, Montpellier Méditerranée Métropole et l'EPF d'Occitanie en date du 26 avril 2016 ;

Vu le programme local de l'habitat portant sur la période 2019-2024 approuvé par le conseil de la métropole le 23 mai 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 2020-32 arrivée en mairie le 13 mars 2020 par laquelle maîtresse Fabienne GOUJON-VANSUYT informe la commune de l'intention de son mandant, monsieur Jean-François MEILLER, domicilié 60 boulevard Camellinat – 92230 GENNEVILLIERS, d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de 580 000,00 € (cinq cent quatre-vingt mille euros) auquel il convient d'ajouter une commission d'agence à la charge de l'acquéreur pour un montant TTC de 30 000,00 € (trente mille euros), une parcelle bâtie sur 2 niveaux comprenant quatre appartements, dont deux sont occupés, cadastrée AY n° 9 d'une contenance de 2 289 m², sise 23 rue de Montferrier – 34790 GRABELS ;

DÉCISION 2020/49

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 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° 2020-360 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 du Code de l'urbanisme pour préempter est suspendu au 12 mars 2020, le délai restant à cette date reprend à compter du 24 mai 2020 ;

Vu la décision n° MD2020-342 du président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 24 avril 2020, reçue en préfecture le 24 avril 2020, retirant à l'occasion de cette aliénation la délégation du droit de préemption consentie à la commune de Grabels ;

Vu la décision n° MD2020-343 du président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 6 mai 2020, reçue en préfecture le 7 mai 2020, déléguant ponctuellement l'exercice du droit de préemption dans le cadre de la DIA sus-visée à l'EPF d'Occitanie ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État référencé 2020-116V0449 en date du 4 mai 2020 ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU susvisé fixe notamment comme objectif de structurer l'urbanisation autour des centralités en s'appuyant sur la maîtrise et l'encadrement de la densification des zones pavillonnaires. L'objectif est de permettre un renouvellement progressif du bâti vers des formes urbaines plus structurées et respectueuses du cadre bâti, dans les zones peu sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental ;

Considérant que les besoins de production de logements pour la période 2019-2024 s'élèvent à 836 dont 33 % en logement social ;

Considérant que, au titre de la convention foncière précitée, la commune de Grabels a confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur le périmètre du « Centre du village » de la commune afin réaliser des opérations de logement comprenant au moins 30 % de logements locatifs sociaux ;



DÉCISION 2020/49

Considérant que la commune de Grabels, en lien avec l'EPF d'Occitanie, a sollicité plusieurs bailleurs sociaux pour travailler sur les orientations de programmation de l'aménagement de ce foncier, et dont la principale orientation est de réaliser des logements sociaux ;

Considérant que la parcelle cadastrée AY n° 9 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement en renouvellement urbain comprenant notamment du logement social ;

Considérant que l'étude de programmation, en cours de finalisation sur ce foncier, s'inscrit dans les objectifs du PADD, du PLU et du projet de renouvellement urbain du centre ancien porté par la commune ;

Considérant que le bailleur social « Un Toit Pour Tous », par courrier en date du 17 juin 2020, a confirmé son intention de réaliser une opération de 13 logements sociaux sur ce foncier ;

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 la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur de la parcelle bâtie cadastrée AY n°9 d'une contenance de 2 289 m², sise 23 rue de Montferrier - 34790 GRABELS, comprenant quatre logements dont deux sont occupés.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 580 000,00 € (cinq cent quatre-vingt mille euros) auquel il convient d'ajouter une commission d'agence pour un montant TTC de 30 000,00 € (trente mille euros) à la charge de l'acquéreur, tel que prévu dans la DIA.

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 Fabienne GOUJON-VANSUYT, notaire
9 bis rue des Mimosas
34990 JUVIGNAC

Monsieur Jean-François MEILLER
60 boulevard Camelinat
92230 GENNEVILLIERS

SAS CHRYSOPEE INVEST
16 rue Georges Braque
34000 MONTPELLIER

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. 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 **20 JUIL. 2020**


La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

