



Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées EA n° 248, 249, 250 pour 1/2 indivis, 251 et 252 situées à Fleury à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R. 213-9 b) du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L.211-1 à L. 211-5 et L. 213-1 à L. 213-18 ;

Vu le décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008 – 670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier (EPF) désormais dénommé EPF d'Occitanie ;

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 de 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) (2011-2013) du Grand Narbonne ;

Vu PLH 2015-2020 du Grand Narbonne en cours d'élaboration ;

Vu le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Fleury d'Aude en date du 22 octobre 2013 ;

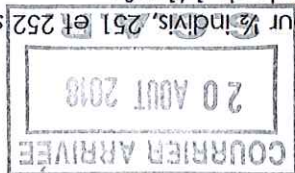
Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Fleury d'Aude n° 2014/76 en date du 24 avril 2014 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable et autorisant le maire à exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain conformément à l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Fleury d'Aude n° 2014/26 en date du 17 avril 2014 portant délégation de pouvoirs au Maire, et notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'alléation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Fleury d'Aude n° DM 62-2016 du 22 mars 2016 rapportant la délibération n° 2014/77 du 30/04/2014 portant délégation du droit de préemption urbain à la Communauté d'Agglomération le Grand Narbonne en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la convention opérationnelle signée le 24 mars 2016 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Fleury d'Aude et la communauté d'agglomération le Grand Narbonne, approuvée en préfecture de région le 25 mars 2016 ;

Vu la demande d'acquisition d'un bien reçue en mairie de Fleury le 25 juin 2018, par laquelle Madame COCHEY Christine, sise 46 rue Yvan Pélissier 11100 Narbonne , a informé la commune de l'intention de céder sous forme d'une demande d'acquisition d'un bien au prix de CENT DIX MILLE EUROS (110 000 euros), les parcelles cadastrées EA n° 248, 249, 250



pour 5 indivis, 251 et 252 situés 5, 7 et 7A place Jean Jaurès à Fleury d'Aude d'une contenance totale de 141 m² ;

Vu la décision du maire de la commune de Fleury, reçue en préfecture le 1^{er} août 2018, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2018-11 106V1058 en date du 6 août 2018 ;

Considérant qu'au titre de l'inventaire SRU, la commune de Fleury d'Aude est dotée d'un faible taux de logements locatifs sociaux, à savoir au 1^{er} janvier 2014 un taux de 1,0%, soit un déficit de 391 logements ;

Considérant que la commune souhaite redynamiser son centre ancien et développer une offre locative sociale pour répondre à ses obligations en la matière dans un secteur dépourvu d'offre, étant précisé qu'au titre du PLH 2015-2020, la commune doit produire 238 logements locatifs sociaux ;

Considérant qu'à ce titre, la commune de Fleury d'Aude a identifié un îlot, composé de dix parcelles bâties, très dégradées et 100 % vacantes, et s'est rapprochée de l'EPF d'Occitanie afin de lui confier une mission d'acquisitions foncières sur ce secteur dit « Centre ancien » en vue de réaliser une opération de restructuration, comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

Considérant que dans la perspective de la signature de la convention opérationnelle susvisée, l'EPF d'Occitanie a mené une pré-étude sur ledit îlot en y associant le bailleur social Habitat Audois ; étude qui a été présentée à l'Architecte des Bâtiments de France le 12 janvier 2016 ;

Considérant qu'à ce jour l'EPF d'Occitanie a déjà acquis par voie amiable et de préemption 70% du périmètre du projet ;

Considérant que les parcelles bâties cadastrées section EA n° 248, 249, 250, 251 et 252 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles sont vouées à l'opération de restructuration précitée ;

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

Considérant que le prix proposé est excessif.

La Directrice Générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles bâties cadastrées EA n° 248, 249, 251 et 252 et la parcelle non bâtie n° 250 pour ½ indivis situées 5, 7 et 7A place Jean Jaurès à Fleury d'Aude d'une contenance totale de 141 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE VINGT NEUF MILLE euros (89 000 euros) ;

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

- Madame COCHEY Christine
46 rue Yvan Pélissier
11 100 Narbonne

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. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge 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).

A Montpellier, le

20 AOUT 2018

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE



