



Décision 2019/41

Page 1 sur 4

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle BO 50 située au 7 rue raymond naves à Marseillan, 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, L.211-1 et suivants, et L. 213-1 à L. 213-18 ;

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 et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant 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 PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Marseillan le 4 juillet 2017, reçu en préfecture le 13 juillet 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Marseillan en date du 4 juillet 2017, reçu en préfecture le 13 juillet 2017, la ville de Marseillan a défini le Droit de Préemption Urbain applicable sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones 1AU et 2AU), du PLU en vigueur ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° 2018-03-09278 du 16 avril 2018 portant constat de carence et fixant le pourcentage d'augmentation 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'Etat 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 entre le représentant de l'Etat dans le département de l'Hérault, la commune de Marseillan, la communauté d'agglomération de Sète Agglopôle 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 ;



COURRIER ARRIVÉE

12 AOUT 2019

S.G.A.R.

Décision 2019/41

Page 2 sur 4

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° ddtm34-2019-04-10298 du 27 mars 2019, portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Marseillan, et publié sur le recueil des actes administratifs en date du 5 avril 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°1900115, reçue en mairie de Marseillan le 13 mai 2019, par laquelle Maître Laurent BOUSSOT PALADEL, sis Avenue de victor hugo 34340 Marseillan - agissant au nom et pour le compte de Madame Pauline STEPHENSON, a informé la commune de l'intention de sa mandante, de céder sous forme de vente amiable au prix de SIX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (660 000 €), la parcelle bâtie cadastrée section BO n°50 située au 7 rue Raymond Naves à Marseillan, d'une contenance totale de 1398 m².

Vu la demande de visite et demande unique de communication des documents, 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 le propriétaire et le notaire. Le pli adressé au propriétaire a été présenté le 10 juillet 2019, et le pli adressé au notaire a été présenté et avisé le 10 juillet 2019, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courrier de refus de procéder à la visite du bien, transmis par Madame Pauline STEPHENSON épouse SIMPSON à l'EPF d'Occitanie, reçue le 17 juillet 2019 ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 22 juillet 2019 ;

Etant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption.

Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'état, DGFIP de l'Hérault n° 2019- 150VO894 en date du 6 août 2019 ;

Considérant que la commune de Marseillan, présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 7.60 % au 1^{er} janvier 2016, et que le bilan triennal pour la période 2014-2016 ne fait état de réalisation de 7 logements, pour un objectif triennal fixé à 200 logements, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 16 avril 2018;

12 AOUT 2019

S.G.A.R.



Considérant qu'en application des conventions cadre et opérationnelle susvisées, une mission d'acquisition foncière a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de 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 les périodes triennales 2014/2016 puis 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 le dit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 27 mars 2019 ;

Considérant que la parcelle BO n°50, située en zone UC, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux au regard de la rareté des disponibilités foncières sur la commune de Marseillan ;

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 montant de cession mentionné dans la DIA est important au regard de la valeur vénale déterminée par méthode de comparaison, 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^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles cadastrées section BO n°50 située 7 rue Raymond Naves à Marseillan ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à SIX CENT CINQ MILLE euros (605 000 €) ;

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 PALADEL
Avenue de victor hugo
34340 Marseillan
- Madame Pauline STEPHENSON / SIMPSON
7 rue raymond naves
34340 Marseillan
- Madame et Monsieur Ian Anthony FLETCHER
Tutort'slodge the internationale centre
SOlefields royal
Sevenoaks kent tn13 IPH Royaume-Uni

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 **12 AOUT 2019**

Sophie Lafenêtre
Directrice Générale

