

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AY n° 441 de la commune de Sigean aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R.213-8 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 Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L.302-8 et 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 ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Sigean en date du 23 décembre 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Sigean du 15 mars 2014 instaurant un droit de préemption urbain sur les zones U, UE, UT, 1AUA, 1AUE, 2AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Aude n° DDTM-SHBD-2017-016 du 21 décembre 2017, 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 Sigean ;

Vu la convention cadre signée le 3 avril 2018 entre l'EPF d'Occitanie et le représentant de l'État dans le département de l'Aude, 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 29 octobre 2018 entre le représentant de l'État dans le département de l'Aude, la commune de Sigean, la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne 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 Sigean ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Aude n° DDTM-SHBD-2018-008 du 29 octobre 2018 publié au recueil des actes administratifs n° 06 du 10 décembre 2018, portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Sigean conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Sigean le 13 mars 2020, par laquelle maître Benjamin FAURIE, notaire associé, sis 1 rue Mosaïque - boîte postale 332 - 11 103 Narbonne, agissant au nom et pour le compte de monsieur Virgile MACHY, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT QUATORZE MILLE EUROS (214 000 €), comprenant une commission d'agence de 10 000 € TTC à la charge du vendeur, la parcelle bâtie, louée, cadastrée, section AY n° 441, sise 29 rue des Remparts, d'une contenance de 310 m² ;

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° 2020-306 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 a été suspendu à compter du 12 mars 2020, le délai de préemption restant à courir à cette date a repris à compter du 24 mai 2020 ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État, pôle des évaluations domaniales Aude et Pyrénées Orientales, n° 2020-11379V0660 en date du 21 juillet 2020 ;

Vu la demande unique de documents et de visite adressée 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 son mandataire les 3 juillet et 2 juillet 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 16 juillet 2020, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune de Sigean présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 3,05 % au 1^{er} janvier 2019, et que le bilan triennal pour la période 2014-2016 ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif incombant à la commune que de 36 %, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 21 décembre 2017 ;

Considérant que, en application des conventions cadre et opérationnelle susvisées, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur les zones U et AU de la commune de Sigean, 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'Aude, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Sigean, 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 n° DDTM-SHBD-2018-008 du 29 octobre 2018 ;

Considérant que la parcelle cadastrée AY n° 441, objet de la DIA, située en zone Ua du PLU fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'acquisition – amélioration en vue de la constitution de logements locatifs sociaux et répondre aux objectifs de production de ces logements déterminés en application de l'article L.302-8 al. 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que la visite du bien effectuée avec un bailleur social le 16 juillet 2020 a permis de confirmer la faisabilité d'une opération d'acquisition – amélioration pour réaliser 5 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 la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Le directeur général adjoint 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, occupée, cadastrée section AY n°441, sise 29 rue des Remparts d'une contenance de 310 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT QUATORZE MILLE euros (214 000 €) comprenant une commission d'agence de 10 000 € TTC à la charge du vendeur tel que précisé 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 Benjamin FAURIE

Notaire associé
1 rue Mosaïque
BP 332
11103 NARBONNE

Monsieur Virgile MACHY

60 rue de la Sarailière
11130 SIGEAN

Monsieur et Madame Hervé MARTIN

Auberge des Trois Ponts
11440 PEYRIAC-DE-MER

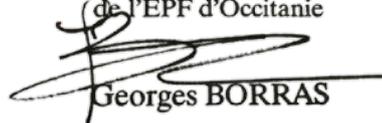
DÉCISION 2020/65

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).

À Montpellier, le 11 août 2020



Le Directeur général adjoint
(de l'EPF d'Occitanie)

Georges BORRAS

