

DÉCISION 2020/75

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée A n° 226 et le lot numéro 2 de la parcelle cadastrée A n° 225, sis lieudit « Le Village » et 1 rue Fabre d'Églantine à Peyriac-Minervois 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 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 la commune de Peyriac-Minervois en date du 5 novembre 2013, reçu en préfecture le 7 novembre 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Peyriac-Minervois du 5 novembre 2013, reçue en préfecture le 12 novembre 2013, instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Peyriac-Minervois du 15 juillet 2020 reçue en préfecture le 15 juillet 2020, 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 et de les déléguer ponctuellement à l'occasion de l'aliénation de biens, dans les conditions prévues par l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de Peyriac-Minervois du 29 juillet 2020 reçue en préfecture le 30 juillet 2020 approuvant la convention opérationnelle signée le 11 août 2020 par l'Établissement public foncier d'Occitanie et la commune de Peyriac-Minervois, transmise pour approbation au préfet de la Région Occitanie en date du 11 août 2020 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 18-2020, reçue en mairie de Peyriac-Minervois le 7 juillet 2020, par laquelle maître Jacques-Antoine GRAVILLOU, notaire domicilié 54 avenue Ernest Ferroul, 11160 Peyriac-Minervois, agissant au nom et pour le compte de madame Marina RICHARDIS, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (162 000 €), en ce compris les frais d'agence de QUINZE MILLE EUROS (15 000 €) à la charge du vendeur, tel que précisé dans la DIA, la parcelle bâtie, occupée, cadastrée, section A n° 226 d'une contenance au sol de 300 m² et du lot numéro 2, libre de toute occupation, sis sur l'immeuble cadastré A n° 225 d'une contenance au sol de 165 m², situés lieudit « Le Village » et 1 rue Fabre d'Églantine à Peyriac-Minervois ;

DÉCISION 2020/75

Vu l'arrêté de Madame le Maire en date du 17 août 2020, envoyé en préfecture le 17 août 2020, déléguant à l'occasion de l'aliénation de la parcelle cadastrée A n° 226 et du lot numéro 2 de la parcelle A n° 225 sis lieudit « Le Village » et 1 rue Fabre d'Églantine à Peyriac-Minervois ;

Vu la demande unique de communication des documents, 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 par le notaire et par madame Marina RICHARDIS le 31 août 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

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 8 septembre 2020, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État (DIE) n° 2020-11286V0816 en date du 18 septembre 2020 ;

Considérant que le projet de programme local de l'habitat (PLH) 2020-2026 de Carcassonne Agglomération, en cours d'élaboration, fixe des objectifs stratégiques visant, entre autres, à requalifier et à optimiser le parc existant notamment par le développement de l'habitat social en centre ancien, et à améliorer les conditions de logement des publics fragiles ;

Considérant le contrat signé par la commune de Peyriac-Minervois, dans le cadre de l'appel à projets « Bourg-Centre » lancé par la Région Occitanie qui définit un programme d'actions comprenant notamment les objectifs stratégiques visant la réhabilitation du patrimoine immobilier du centre-ville et le développement d'une offre adaptée, ainsi que le renforcement et l'animation de la vie économique ;

Considérant que la commune s'est fixé comme objectif de redynamiser et redonner de l'attractivité à son cœur de ville par la promotion d'une offre de logements diversifiée comprenant notamment des logements locatifs sociaux ;

Considérant que les biens inclus dans la déclaration d'intention d'aliéner sus-mentionnée font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention « Centre Ancien » par laquelle la commune a confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières en vue de réaliser une opération de logements comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que ledit immeuble objet de la DIA constitue une opportunité d'acquisition foncière permettant la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux conformément aux orientations de la commune ; étant précisé que deux bailleurs sociaux ont confirmé à la commune leur intérêt pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux à l'échelle des deux immeubles ;

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 et le lot de copropriété, objets de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

DÉCISION 2020/75

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, occupée, cadastrée section A n° 226 d'une contenance au sol de 300 m² et du lot numéro 2, libre de toute occupation, sis sur l'immeuble cadastré A n° 225 d'une contenance au sol de 165 m², situés lieudit « Le Village » et 1 rue Fabre d'Églantine à Peyriac-Minervois.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (162 000 €), en ce compris les frais d'agence de QUINZE MILLE EUROS (15 000 €) 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 Jacques-Antoine GRAVILLOU, notaire
54 avenue Ernest Ferroul
11160 PEYRIAC-MINERVOIS

Madame Marina RICHARDIS
14 avenue Pasteur
11160 PEYRIAC-MINERVOIS

Madame Valérie GUIRAUD et Monsieur Lionel MOLLA
5 chemin du Théron
34210 SIRAN

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 02/10/2020

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

