

DÉCISION 2020/78

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée BS 256 sise 5 rue de la Fontaine à Montagnac, 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 la délibération du 11 août 1987 par laquelle le conseil municipal de la commune de Montagnac a institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones U et NA du plan d'occupation des sols approuvé par délibération du 3 septembre 1982 ;

Vu le PLU approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Montagnac en date du 16 décembre 1982 tel que modifié par délibération du 27 avril 2012 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 mars 2016 portant institution du DPU sur la commune de Montagnac ;

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, approuvé le 24 avril 2010, qui fixe les objectifs productions de logements sur la période 2011-2020, actuellement en cours de révision ;

Vu la délibération du conseil municipal de Montagnac du 3 février 2017 et du conseil communautaire de Hérault Méditerranée du 27 mars 2017 approuvant respectivement la convention tripartite foncière signée le 7 novembre 2017 par l'Établissement public foncier d'Occitanie, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et la commune de Montagnac, transmise au préfet de la Région Occitanie en date du 7 novembre 2017 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Montagnac du 17 juin 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 à l'occasion de l'aliénation de biens, selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou premier alinéa de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme dans les conditions que fixe le conseil municipal ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 20-44, reçue en mairie de Montagnac le 15 juillet 2020, par laquelle maître Caroline VIDAL, notaire, domicilié 22 avenue de la gare, 34660 Courdonterral, agissant au nom et pour le compte de madame AUBRESPY, veuve FOUVRET

DÉCISION 2020/78

Dominique, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT VINGT MILLE euros (220 000 €) auquel il faut ajouter une commission d'agence de DIX MILLE euros TTC (10 000 €) à la charge de l'acquéreur, tel que précisé dans la DIA, la parcelle cadastrée BS 256 sise 5 rue de la Fontaine à Montagnac, d'une contenance totale de 960 m² ;

Vu le contrat cadre « Bourgs-Centres Occitanie / Pyrénées-Méditerranée » signé entre le Conseil régional d'Occitanie, la Communauté d'Agglomération Hérault, la commune de Montagnac et l'EPF d'Occitanie en date du 20 juillet 2020 ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par la commune de Montagnac, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par lettres recommandées avec accusé de réception reçus le 8 septembre 2020 par le mandataire et la représentante de l'indivision Madame AUBRESPY ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par la commune de Montagnac le 8 septembre 2020, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État, référencé LIDO 2020-162V0905 en date du 22 septembre 2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Montagnac en date du 23 septembre 2020 envoyé en préfecture le 25 septembre 2020, déléguant son droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation de la parcelle cadastrée BS 256 sise 5 rue de la Fontaine à Montagnac, d'une contenance totale de 960 m², à l'Établissement public foncier d'Occitanie ;

Considérant que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois, approuvé le 11 octobre 2013, et le PADD arrêté le 1^{er} mars 2012, préconise une réduction de l'étalement urbain par une augmentation de la densité. L'objectif pour le territoire du Biterrois est de doubler la densité à l'hectare et d'atteindre en moyenne 20 logements/ ha ;

Considérant que le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée :

- fixe des orientations fortes, telles que produire une offre de logements suffisante à des prix abordables, en assurant une meilleure gestion de la ressource foncière, tout en apportant des réponses aux problématiques spécifiques (besoins en termes de logements pour les jeunes, les seniors, les ménages en situation de précarité, etc.) ;
- et notamment sur la commune de Montagnac affiche un objectif de 87 logements dont 30 logements locatifs sociaux par an ;

Considérant que le contrat « Bourg-Centre Occitanie » susvisé définit un programme d'actions comprenant, notamment les objectifs stratégiques visant à favoriser un développement équilibré et intégré d'une offre résidentielle de logements et notamment l'offre en logement locatif ;

Considérant que la convention opérationnelle « Ilot du Temple » a pour objet une mission d'acquisitions foncières en vue de la réalisation d'un programme de logement comprenant au moins 34 % de logements locatifs sociaux sur ce secteur ;

Considérant que cet immeuble cadastré BS 256 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention « ilot du Temple » ;

DÉCISION 2020/78

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 et qu'un bailleur social a confirmé son intérêt pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux et de logements abordables, représentant un projet d'environ 40 logements au total dont 30 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 les parcelles objets 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, par exercice du droit de préemption urbain, de la parcelle cadastrée BS 256 d'une contenance totale de 960 m², sise 5 rue de la Fontaine à Montagnac.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT VINGT MILLE euros (220 000 €) auquel il faut ajouter une commission d'agence de DIX MILLE euros TTC (10 000 €) à la charge de l'acquéreur, 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 Caroline VIDAL (notaire)

Notaire associé
22 avenue de la Gare du Midi
34660 COURNONTERRAL

Madame Dominique AUBRESPY FOUCRET

2 rue du Puits
34160 RESTINCLIERES

Monsieur Florian BOURDEAU

28 rue Alexandre CABANEL
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. 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

