



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AS n° 61 de la commune de Sauvian, 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 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-9 ;

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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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 Schéma de cohérence territoriale du Biterrois (SCoT) approuvé le 15 décembre 2021 ;

Vu le Programme local de l'habitat (PLH) 2021-2026 de l'Agglomération Béziers Méditerranée approuvé par le conseil communautaire le 12 octobre 2021 ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Sauvian en date du 21 juillet 2006, dont la dernière révision a été approuvée par délibération du 6 juin 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune en date du 30 août 2018 étendant le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU révisé et approuvé le 21 juillet 2006 ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2020-09-11370 du 18 décembre 2020 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 d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Sauvian ;

Vu la convention opérationnelle quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opération d'aménagement - Axe 1, n° 683HR2021 signée le 1^{er} juin 2021, entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Sauvian, la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de Région le 12 août 2021 ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2021-08-12241 du 20 août 2021 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Sauvian conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

DÉCISION 2022/50

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), reçue en mairie de Sauvian le 21 février 2022, par laquelle maître Jean-Pascal MARC, notaire, OFFICE NOTARIAL MARC JEAN-PASCAL, sis 18 rue de la République, 34130 Capestang, agissant au nom et pour le compte de la SCI L'OLIVIER, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de cinq cent quatre-vingt-dix-mille huit cent cinquante-trois euros toutes taxes comprises (590 853 € TTC), la parcelle bâtie cadastrée section AS n° 61, sise 3 impasse Casse Diable à Sauvian, d'une contenance de 1 472 m²;

Vu la demande unique de communication des documents et de demande 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 31 mars 2022 et 30 mars 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par le propriétaire en date du 5 avril 2022 reçu par l'EPF d'Occitanie le 6 avril 2022 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 13 avril 2022, date de la visite 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 le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents et de demande de visite, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 6 avril 2022 ; celui-ci étant incomplet, un nouvel envoi par courriel a été réceptionné par l'EPF le 11 avril 2022 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° OSE 2022-34298-34583 du 9 mai 2022 ;

Considérant que le SCoT du Biterrois indique que la commune de Sauvian fait partie des communes du territoire soumises à la production de 25 % de logements sociaux dans son parc, en vertu de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Considérant que le PLH 2021-2026 de l'Agglomération Béziers Méditerranée indique que la commune de Sauvian présente un taux de logements locatifs sociaux de 7.67 % au 1^{er} janvier 2019 et qu'à ce titre, sur la période triennale 2020-2022, l'objectif fixé par le PLH est la production de 213 logements, soit 71 logements par an ;

Considérant que le rapport de présentation du PLU de Sauvian impose la réalisation d'un minimum de 440 logements sociaux pour la période 2018-2030, afin d'atteindre un total de 605 logements sociaux sur la commune, soit un taux de l'ordre de 20 % ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AS n° 61 fait partie d'un secteur de la commune de Sauvian concerné par une OAP définie dans le PLU, qui vise à favoriser une mutation urbaine de la zone ;

Considérant que l'objectif global de réalisation de logements sociaux sur la commune de Sauvian pour la période 2017-2020 était de 120 logements ;

Considérant que le nombre d'agrèments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Sauvian pour la période 2017-2019 devait comporter 20 % au plus de l'objectif

global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins de ce même objectif global en PLAI ou assimilés ;

Considérant que le bilan triennal 2017-2019 fait état d'une réalisation globale de 98 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 81,67 % ;

Considérant que ledit bilan triennal fait état de 30,12 % de PLAI ou assimilés et de 6,02 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

Considérant le non-respect des obligations triennales de la commune de Sauvian pour la période 2017-2019 ;

Considérant qu'en application de la convention opérationnelle « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opérations d'aménagement - Axe 1, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Sauvian en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions, comprenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de Sauvian de réaliser les objectifs fixés dans le PLH ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation et, notamment en cas de carence, d'atteindre les objectifs de production en matière de création de logements locatifs sociaux tels que définis pour les périodes triennales 2020-2022, 2023-2025, le cas échéant ;

Considérant que pour réaliser cette mission, 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 Sauvian, 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'Établissement public foncier d'Occitanie sur le périmètre de la convention de carence susvisée ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AS n° 61 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie ;

Considérant que, par décision en date du 13 avril 2022, l'EPF d'Occitanie a préempté, aux prix et conditions de la DIA, la parcelle cadastrée section AS n° 128, d'une contenance de 1 500 m², mitoyenne de la parcelle objet de la présente décision de préemption, ce qui constituera l'assiette foncière permettant la réalisation du projet d'ensemble de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant que dans l'étude réalisée par l'agence d'urbanisme BETU associée aux agences Rubio architectes et Arcadi paysage, la parcelle cadastrée section AS n° 61 concernée par la présente décision a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements (bâtiments type R+1) ; et que ce secteur est appelé à s'urbaniser, au titre de l'OAP « Secteurs des entrées de ville D19 » mentionnée dans le PLU de Sauvian ;

Considérant que la parcelle s'insère dans un projet de construction pour lequel le bailleur social FDI a manifesté son intérêt pour réaliser environ 40 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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

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 cadastrée section AS n° 61, sise 3 impasse Casse Diable à Sauvian, d'une contenance totale de 1 472 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à quatre cent trente-huit mille euros hors taxes (438 000 € HT).

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 Jean-Pascal MARC

Notaire
ETUDE NOTARIALE MARC JEAN-PASCAL
18 rue de la République
34130 Capestang

SCI L'OLIVIER

Monsieur Vincent TAORMINE
3 impasse Casse Diable
34410 Sauvian

B.C. PROMOTION

4 impasse Henri Pitot
Parc d'activité Grande Plaine
31500 Toulouse

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet www.telerecours.fr. 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 MAI 2022



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie


Georges BORRAS