

OBJET : exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées section LI n° 85 et 587 situées 38 et 40 rue Jean Roger à Agde 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 alinéa 2, L.211-1 à L.211-7 et L.213-1 à L.213-8 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles 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 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois, approuvé le 11 octobre 2013 ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'Agde en date du 16 février 2016 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Agde du 16 février 2016 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault DDTM34 n° 2020-09-11359 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 d'Agde ;

Vu la convention opérationnelle quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 » - Axe 1 Opération d'aménagement n°0700HR2021, signée le 16 septembre 2021 entre le représentant de l'Etat dans le département de l'Hérault, la commune d'Agde, la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de région le 17 septembre 2021 ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault DDTM34 n° 2021-09-12293 du 30 septembre 2021 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune d'Agde ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°22PO186 reçue en mairie d'Agde le 3 mars 2022, par laquelle maître Laure CLAUZEL, notaire associée, agissant au nom et pour le compte des Consorts GUÏLHEM, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT TRENTE CINQ MILLE euros (235 000 €), les parcelles bâties cadastrées section LI n° 85 et LI n°587, sises 38 et 40 rue Jean Roger, sur la commune d'Agde d'une contenance de 91 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, 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, reçues par le mandataire et son mandant le 12 avril 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 les propriétaires en date du 12 avril 2022 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 25 avril 2022, date de 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 de communication des documents, réceptionné par l'EPF le 15 avril 2022 ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2022-34003-26872 en date du 26 avril 2022 ;

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT Biterrois 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 PADD du PLU a pour objectif notamment la reconquête de logements vacants, en cœur de ville, accompagnée d'une modernisation du confort des logements anciens en diversifiant l'offre de logements pour répondre aux attentes de la population, et notamment développer l'offre à destination des jeunes ménages aux revenus les plus bas ;

Considérant que le bilan triennal 2017-2019 fait état d'une réalisation globale de 406 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 44.42% cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 18 décembre 2020 ;

Considérant qu'en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune d'Agde 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 2020-2022 ;

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 d'Agde, 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 du 30 septembre 2021;

Considérant que l'immeuble cadastré section LI n°85 et 587 situé en zone UA, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

Considérant que le bailleur social 3F Occitanie étudie la préfaisabilité d'une opération de logements locatifs sociaux qui a vocation à s'insérer dans le tissu urbain existant à l'échelle d'un ilot qui intègre plusieurs immeubles mitoyens à celui objet de la DIA ; ce projet consiste en la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration comprenant plusieurs logements sociaux ;

Considérant que l'immeuble cadastré section LI n°85 et 587 est dans un état correct, les logements existants (2 appartements sont vacants) pourront faire d'ores et déjà l'objet d'un conventionnement en logement locatif social dans le cadre d'une opération tiroir.

Considérant que, en assurant la création de logements locatifs sociaux sur la parcelle préemptée, l'opération projetée permettra de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

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 ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : de se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles cadastrées section LI n°85 et 587, sises 38 et 40 rue Jean Roger, sur la commune d'Agde d'une contenance de 91 m².

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT TRENTE CINQ MILLE euros (235 000 €), tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 3 : d'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : de notifier la présente décision à :

SCP JOURFIER-BOURJADE-ARIS

Notaires
Impasse des Massaliotes
BP 184
34302 Agde Cedex

M. et Mme GUILHEM

Hameau de la Maïs
La Guiraudié 2835 rte de Sagne Marty
81660 Pont de l'Arn

SCI VICKY INVEST

3B avenue des Chambards
92270 Bois-Colombes

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

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÈTRE

COURRIER ARRIVÉE

20 MAI 2022

S.G.A.R.