

OBJET : exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées section BW n°183 et BW 184 (lot 4) situées à Vias 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 Vias en date du 24 juillet 2017, modifié le 5 juillet 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2017-09-29-3f de la commune de Vias du 29 septembre 2017 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et UC, UD, UE, UEa, UEc, UEv, 1-AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n°DDTM34-2020-09-11372 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 Vias ;

Vu la convention opérationnelle « Arrêté de carence 2020-2022 », Axe 1 – Opération d'aménagement n°0709HR2021, signée le 26 novembre 2021 entre l'EPF d'Occitanie et le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, approuvée par le préfet de Région le 1 décembre 2021 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 ;

DÉCISION 2022/62

Vu l'arrêté du préfet du département de n°DDTM34-2021-12-12246 du 7 décembre 2021 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune Vias conformément à l'article L.210-1 al. 2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°22/055 reçue en mairie de Vias le 8 mars 2022, par laquelle maître Patrice VERNAZOBRES, notaire associé, agissant au nom et pour le compte de monsieur Denis LACOMBE, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de CINQUANTE NEUF MILLE euros (59 000 €) TTC incluant une commission d'agence de QUATRE MILLE euros (4000 €) TTC à la charge du vendeur et des biens mobiliers à hauteur de MILLE TROIS CENT DIX euros (1 310 €) TTC, les parcelles, bâties, cadastrées section BW n°183 et BW n°184 (lot n°4, représentant une surface de 1 m²), sises 18 et 20 rue de la République, sur la commune de Vias d'une contenance totale de 19 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 le 2 mai 2022 et son mandant le 3 mai 2022, 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 4 mai 2022 impliquant une reprise du délai de préemption pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par monsieur Denis LACOMBE en date du 4 mai 2022, reçue par l'EPF d'Occitanie le 5 mai 2022;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 11 mai 2022,

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2022-34332-35032 en date du 4 mai 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 préconise favoriser une diversification des formes urbaines et une mixité de l'habitat en recensant le potentiel d'urbanisation au sein du tissu existant via réhabilitation, densification, reconquête de friches urbaines et de «dents creuses» ;

Considérant que la commune de Vias au titre de la période triennale 2017-2019 a été exemptée du dispositif SRU pour les années 2018 et 2019 avec un objectif pour la commune de réaliser 59 logements sociaux sur la seule année 2017. Or, le bilan de cette période ne fait état de la réalisation que de 3 logements sociaux. Au vu du faible taux de logements locatifs sociaux réalisées sur la commune, soit un taux de 5,51% cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 18 décembre 2020 ;

Considérant que, en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Vias 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 lesdits 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 de Vias, 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, à délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 7 décembre 2021 ;

Considérant que l'immeuble cadastré section BW n°183 et 184 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 l'adéquation de l'immeuble avec une opération de reconstruction en raison des caractéristiques et de la situation de l'immeuble en plein centre de Vias, permettra la réalisation d'un logement locatif social ;

Considérant que l'immeuble cadastré section BW 183 et 184 est dans un état correct, le logement existant (1 appartement vacant) fera l'objet d'un conventionnement en logement locatif social par la commune de Vias dans le cadre d'une opération tiroir.

Considérant que, en assurant la création de logement locatif social sur la parcelle préemptée, l'opération projetée contribuera à 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 BW 183 et BW 184 (lot n°4, représentant une surface de 1 m²), sises 18 et 20 rue de la République, sur la commune de Vias.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à CINQUANTE NEUF MILLE euros (59 000 €) 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 :

Me Patrice VERNAZOBRES

Notaire
24 avenue d'Agde
34450 VIAS

M. Denis LACOMBE

1490 route de Toulouse
31620 FRONTON

M. Gilles ROMEAS

14 rue de la Verpilliere
69330 MEYZIEU

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

- 8 JUIN 2022

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

