



OBJET : exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section LI n° 185 située 7 rue Terrisse 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 la convention cadre du contrat de ville d'Agde 2015-2020 signée le 16 juillet 2015 ;

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 le protocole de préfiguration du NPNRU du centre ancien d'Agde signé le 1er décembre 2016 ;

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;

DÉCISION 2022/84

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°22P393 reçue en mairie d'Agde le 25 avril 2022, par laquelle maître Charles VALLAT, notaire associée, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Madjid MOTMAENFAR, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de CINQUANTE CINQ MILLE euros (55 000 €), y compris MILLE CENT CINQUANTE euros (1150€) de mobilier, comprenant une commission d'agence de QUATRE MILLE euros TTC (4 000 € TTC) à la charge du vendeur la parcelle bâtie cadastrée section LD n° 185, sise 7 rue Terrisse, sur la commune d'Agde d'une contenance de 29 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 17 juin 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le mail de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande de communication des documents, réceptionné par l'EPF le 17 juin 2022 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 28 juin 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 l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2022-34003-46430 en date du 11 juillet 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 que le protocole de préfiguration du NPNRU d'Agde, porté par l'agglomération Hérault Méditerranée, prévoit dans son programme de travail une étude de faisabilité sur cinq îlots dégradés à requalifier dont l'îlot Terrisse et ses abords.

Considérant que le centre-ville d'Agde figure parmi les 250 quartiers dits d'intérêt régional retenus par l'ANRU et bénéficiera de son concours financier ;

Considérant que la convention cadre du contrat de ville d'Agde 2015-2020 avait identifié dans les orientations stratégiques de revitalisation du cœur de ville la restructuration de l'îlot Terrisse comme objectifs opérationnels ;

Considérant que l'étude de préfaisabilité du bureau d'étude, URBANIS, réalisée en 2017 porte sur la requalification de cinq îlots dégradés dont l'îlot Terrisse et ses abords ;

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'étude de préfaisabilité suscitée, menée par le bureau d'étude Urbanis, d'une opération de logements locatifs sociaux qui a vocation à s'insérer dans le tissu urbain existant à l'échelle de l'îlot « Terrisse » intégrant plusieurs immeubles mitoyens à celui objet de la DIA. Le projet consiste en la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration comprenant plusieurs logements sociaux ;

Considérant que l'immeuble cadastré section LD n°185 est inscrit dans les actions ciblées du contrat de ville et dans le protocole de préfiguration du NPNRU au titre de la restructuration d'îlots et intervention sur les immeubles dégradés.

Considérant que l'immeuble cadastré section LD n°185 situé en zone UA, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation à constituer une assiette foncière permettant la réalisation de logements locatifs sociaux ;

Considérant que l'immeuble est situé à proximité d'autres immeubles appartenant à la ville d'Agde et à la société d'économie mixte Viaterria situés sur les parcelles LD 90 ; LD 91 ; LD 92 ; LD 98 ; LD 99 ; LD 101 ; LD 102 ; LD 187 ; LD 188 ; LD 189 ; LD 254 permettant une opération de restructuration urbaine sur l'ensemble d'un îlot.

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 ;

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 cadastrée section LD n°185, sise 7 rue Terrisse, sur la commune d'Agde d'une contenance de 29 m².

DÉCISION 2022/84

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à CINQUANTE CINQ MILLE euros (55 000 €), 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 Charles VALLAT

Notaire

15 Passage Lonjon

CS 42182

34965 MONTPELLIER CEDEX 2

M. Madjid MOTMAENFAR

14 rue de la Marne

91370 VERRIERES LE BUISSON

Mme Vanessa DEFASQUE

10 rue Charles de Gaulle

69390 Vourles

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

19 JUL. 2022



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS