

OBJET : exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées section LD n° 148, 149 et 151 situées 10 bis, 11 bis rue du quatre septembre et 27 rue de la Casemate 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 ;

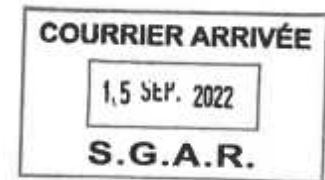
Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Agde du 16 février 2016 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu le Plan local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée 2021-2026, approuvé le Conseil de Métropole du 4 octobre 2021 ;

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°22PO576 reçue en mairie d'Agde le 16 juin 2022, par laquelle maître Arthur BORIES, notaire associée, agissant au nom et pour le compte la SCI « JJGT », a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de TROIS CENT MILLE euros (300 000 €), comprenant une commission d'agence de QUINZE MILLE SIX CENT TRENTE NEUF euros TTC (15 639 € TTC) à la charge du vendeur, les parcelles bâties (occupées) cadastrées section LD n°148, 149 et 151 situées 10 bis, 11 bis rue du quatre septembre et 27 rue de la Casemate sur la commune d'Agde d'une contenance de 201 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et 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, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue par le mandataire et son mandant le 29 juillet 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 3 août 2022 ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande de communication des documents, réceptionné par l'EPF le 3 août 2022 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 16 août 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° 2022-34003-55637 en date du 22 août 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 PLH de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée 2021-2026, oriente les territoires vers une stratégie foncière réaliste et opérationnelle, en favorisant le développement de 45% de logements locatifs sociaux, soit un peu plus de 1 500 logements ;

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 cadastrée section LD n° 148, 149 et 151 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, FDI Habitat, s'est positionné sur ces immeubles afin de réaliser une opération de logements locatifs sociaux qui a vocation à s'insérer dans le tissu urbain existant à l'échelle de plusieurs parcelles mitoyennes dont celles objet de la DIA ; ce projet consiste en la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration globale comprenant sept logements sociaux ;

Considérant que, en assurant la création de logements locatifs sociaux sur les parcelles préemptées, 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 objectifs 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 LD n° 148, 149 et 151 situées 10 bis, 11 bis rue du quatre septembre et 27 rue de la Casemate sur la commune d'Agde d'une contenance de 201 m².

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à TROIS CENT MILLE euros (300 000 €), 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 :

SYNACT Notaires
Maître Arthur BORIES
Notaire
34 chemin de Saint-Michel
34420 Villeneuve les Béziers

SCI JJGT
5 rue René Franquès
34300 Agde

DÉCISION 2022/106

Monsieur Nicolas MAGNONNAUD et Madame Charlène FOREST

10 boulevard de Louvain
13008 Marseille

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

4 SEP. 2022

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÈTRE

