



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AB n° 432 de la commune de Saint Gély du Fesc, 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.2122-22-15 ;

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 Pic Saint Loup Haute Vallée de l'Hérault (SCoT) approuvé par le conseil de communauté du Grand Pic Saint Loup en date du 8 janvier 2019 et rendu opposable par transmission en Préfecture du Département de l'Hérault le 21 janvier 2019 ;

Vu le Plan départemental de l'habitat 2021-2026 (PDH), élaboré par l'État et le département de l'Hérault et approuvé par le conseil départemental le 16 novembre 2020 ;

Vu le Programme local de l'habitat 2022-2028 de la Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup (PLH) prescrit en 2019 et arrêté le 20 septembre 2022 ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Gély du Fesc en date du 21 mars 2017 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune, en date du 31 mars 2017, 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 n° DDTM34-2020-09-11368 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 Saint-Gély du Fesc ;

Vu la convention de carence tripartite « Arrêté de carence 2020/2022 » - Opérations d'aménagements - Axe 1, n° 801HR2022, signée le 13 juin 2022 entre l'État, la commune de Saint-Gély du Fesc et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de Région le 21 juin 2022 ;

Vu l'arrêté du Préfet du Département de l'Hérault n° DDTM34-2022-06-13093 du 11 juillet 2022 portant délégation du droit de préemption au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie sur la commune de Saint-Gély du Fesc, conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

DÉCISION 2022/143

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Saint-Gély du Fesc le 16 août 2022, par laquelle maître Alexandre Xavier, notaire à la SELARL NOTAIRES ET MER, sise 5 avenue Alfred Bouat à Bouzigues (34140), agissant au nom et pour le compte de Mme Nicole Lombard, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de trois cent quatre-vingt-quinze mille euros (395 000 €) augmenté d'une commission d'agence de dix mille euros toutes taxes comprises (10 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle bâtie cadastrée section AB n° 432, sise 113 rue de l'Olivette à Saint-Gély du Fesc, d'une contenance de 808 m² ;

Vu la demande unique de demande de visite et de communication des documents, adressée par l'EPF d'Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception reçue par le propriétaire et son mandataire le 5 octobre 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 7 octobre 2022 et reçu par l'EPF d'Occitanie le 12 octobre 2022 ;

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 17 octobre 2022 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 19 octobre 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 l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2022-34255-74558 en date du 26 octobre 2022 ;

Considérant que le SCoT Pic Saint Loup Haute Vallée de l'Hérault indique que la commune de Saint-Gély du Fesc 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 PDH 2021-2026 fixe pour objectifs la production de 490 logements locatifs sociaux par an à l'échelle du département de l'Hérault ;

Considérant que le PLH 2022-2028 de la Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup, arrêté le 20 septembre 2022 par le conseil communautaire, indique que la commune de Saint-Gély du Fesc présente un taux de logements locatifs sociaux de 7,58 % au 1^{er} janvier 2021 et qu'à ce titre, sur la période triennale 2023-2025, l'objectif fixé par le PLH est la production de 248 logements locatifs sociaux ;

Considérant le rapport de présentation du PLU de Saint-Gély du Fesc qui indique que la commune comptabilise 240 logements locatifs sociaux en 2015 et que l'objectif à horizon 2025 est la production d'environ 230 logements locatifs sociaux supplémentaires, pour atteindre un total de 470 logements locatifs sociaux en 2025 ;

Considérant que l'objectif global de réalisation de logements sociaux sur la commune de Saint-Gély du Fesc pour la période 2017-2020 était de 246 logements ;

Considérant que le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Saint-Gély du Fesc 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 31 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 12,6 % ;

Considérant que ledit bilan triennal 2017-2019 fait état de 22,6 % de PLAI ou assimilés et de 29 % 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 Saint-Gély du Fesc pour la période 2017-2019 ;

Considérant qu'en application de la convention de carence tripartite « Arrêté de carence 2020/2022 » - Opérations d'aménagements – Axe 1, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction, comprenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de Saint-Gély du Fesc de réaliser les objectifs 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 Saint-Gély du Fesc, 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 bâtie cadastrée section AB n° 432 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant que l'emplacement en entrée de ville et la superficie importante de la parcelle, permettent la réalisation d'un projet de construction de logements locatifs sociaux, pour lequel le bailleur social FDI HABITAT a manifesté son intérêt pour réaliser 3 logements locatifs sociaux (maisons individuelles) ;

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 cadastrée section AB n° 432, sise 113 rue de l'Olivette à Saint-Gély du Fesc (34980).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à trois cent quatre-vingt mille euros (380 000 €), augmenté de dix mille euros toutes taxes comprises (10 000 € TTC) de frais d'agence à la charge de l'acquéreur.

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 Alexandre Xavier

Notaire
SELARL NOTAIRES ET MER
5 avenue Alfred Bouat
34140 Bouzigues

Madame Nicole Lombard

51 Grand'Rue
30170 Pompignan

DEDALE CONSTRUCTIONS

Monsieur le Directeur
Zone des Eaux Blanches
14 rue d'Ingril
34200 Sète

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 **7 NOV. 2022**



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS