



OBJET: exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AB n°365 et une parcelle de terrain à bâtir cadastrée section AB n°364 sises 181 et 181B rue de la Cannelle à Saint Gély du Fesc aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R.213-8 b) du Code de l'urbanisme

 \mathbf{Vu} le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 alinéa 2, L.211-1 à L.211-5 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 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie, renouvelée par l'arrêté du 10 mars 2022 (JORF n°0061 du 13 mars 2022) à compter du 13 mars 2022 ;

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 Pic Saint Loup Haute Vallée de l'Hérault (SCoT) approuvé par délibération du conseil de communauté du Grand Pic Saint Loup en date du 8 janvier 2019 et transmise 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 le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Saint-Gély du Fesc et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de Région le 21 juin 2022 ayant pour objet la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux ;

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 du code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°22MO174 reçue en mairie de Saint-Gély du Fesc le 1^{ER} décembre 2022, par laquelle maître Jérôme ANTHERIEU, notaire à Saint Gély du Fesc, sis Place de l'Affenage, agissant au nom et pour le compte des consorts SAINT-BAUZEL, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de sept cent mille euros (700 000 €) augmenté d'une commission d'agence de vingt-cinq mille euros toutes taxes comprises (25 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées section AB n° 364 et 365, sises respectivement 181B et 181 rue de la cannelle à Saint-Gély du Fesc, d'une contenance totale de 1285 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 lettres recommandées avec accusé de réception reçue par le propriétaire et son mandataire le 26 janvier 2023, 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 et de demande de visite, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 31 janvier 2023 ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par le propriétaire en date du 30 janvier 2023 et reçue par l'EPF d'Occitanie le 2 février 2023 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 13 février 2023, 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° 2023-34255-04270 en date du 21 février 2023 ;

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 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 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° 365 et la parcelle non bâtie section AB n°364 font parties du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant que l'emplacement en cœur de ville situé près de la Mairie 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 afin d'y réaliser 13 logements en bail réel solidaire (BRS);

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 :

<u>Article 1</u>: de se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles libres de toute occupation cadastrées section AB n°364 et 365, sises 181 et 181B rue de la cannelle, sur la commune de Saint Gély du Fesc.

<u>Article 2</u>: de fixer le prix net d'acquisition à sept-cent mille euros (700 000 €), auquel il faut rajouter une commission d'agence de vingt-cinq mille euros (25 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur, tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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

Article 4 : de notifier la présente décision à :

Maître Jérôme ANTHERIEU

Notaire Place de l'Affenage 34980 Saint-Gély du Fesc

Mme Chantal Saint-Bauzel

épouse Marliac 245 avenue Jean Jaurès 69007 Lyon

M. Jean Saint-Bauzel

175 ancien chemin de Cassis 13009 Marseille

Mme Jeanne Saint-Bauzel

61 rue Alexandre Laffont 32500 Fleurance

M. Jean-François Saint-Bauzel

1 impasse des Chênes 24120 La Feuillade

SAS OSMOZ

33 rue des Lavandes 34980 Saint-Gély du Fesc

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

<u>Article 5</u>: 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

0 9 MARS 2023

La directrite générale de l'EPF d'Occitonia

Sphilagenetre

COURRIER ARRIVÉE

- 9 MARS 2023

S.G.A.R.