

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur le lot n°8 de copropriété de la parcelle bâtie cadastrée section LD n° 476, située 26 rue Honoré Muratet, 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 29 juin 1987 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et NA du Plan d'Occupation des Sols et la délibération du 16 février 2016 modifiant le périmètre du droit de préemption urbain afin de le faire porter sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Agde du 14 novembre 2006 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du périmètre de restauration immobilière du centre-ville et la délibération du 10 mai 2022 actualisant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé ;

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° 2023-05-13878 du 15 mai 2023 portant délégation du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune d'Agde ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°23PO297 reçue en mairie d'Agde le 13 avril 2023, par laquelle maître Serge GRANIER, notaire associé, agissant au nom et pour le compte madame Carine MONTAILLIER, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de VINGT MILLE euros (20 000 €), le lot de copropriété n°8, un appartement de 39,10 m² et les 41/1000^e de quote part de parties communes sur la parcelle bâtie cadastrée LD n° 476 située 26 rue Honoré Muratet sur la commune d'Agde d'une contenance de 221 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 le 9 juin 2023 et son mandant le 13 juin 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation par courriel de la visite par le propriétaire en date du 12 juin 2023 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 20 juin 2023, 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° 2023-34003-43255 en date du 3 juillet 2023 ;

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 que le bien objet de la présente DIA constitue un lot de copropriété, qu'il est constaté que les parties communes sont dégradées, que les façades du bâtiment présentent de nombreuses fissures ;

Considérant que le bailleur Promologis a confirmé le 4 juillet 2023 l'acquisition du lot n°8 de la parcelle LD n°476 ainsi que du lot n°11 situé dans le même immeuble, lui permettant ainsi de faire partie de la copropriété et d'amorcer les interventions nécessaires à sa réhabilitation en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

Considérant que, en assurant la création de logements locatifs sociaux au sein de la copropriété, l'opération projetée permettra de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa 1^{er} 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 le lot de copropriété 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 renforcé du lot de copropriété n°8, libre de toute occupation, situé sur la parcelle cadastrée section LD n°476, 26 rue Honoré Muratet, sur la commune de Agde.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à VINGT MILLE euros (20 000 €), 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 :

Maître Serge GRANIER,
Notaire
23 allées Paul Riquet
34 500 Béziers

Madame Carine MONTAILLIER
46 rue de la Dautine Rousseau
89500 MARSANGY

Monsieur Mohamed BENABDENBI
2 impasse du Vermentino

DÉCISION 2023/142

34420 Portiragnes

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

18 JUL. 2023

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS

COURRIER ARRIVÉE

19 JUL. 2023

S.G.A.R.