

OBJET : exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AK n° 278 située à Fabrègues 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.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

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 (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé par le conseil métropolitain le 18 novembre 2019 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé par le conseil métropolitain le 18 novembre 2019 ;

Vu le contrat de mixité sociale (CMS) signé par la commune de Fabrègues avec l'État pour la période 2020-2022 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fabrègues approuvé par délibération du conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 18 novembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 18 décembre 2019, par laquelle Montpellier Méditerranée Métropole a instauré un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable sur la commune de Fabrègues ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-11-14320 du 17 novembre 2023 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 Fabrègues ;

Vu la convention de carence quadripartite n°0753HR2022 signée le 21 janvier 2022 entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Fabrègues, la métropole Montpellier Méditerranée Métropole et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de Région le 25 janvier 2022, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise œuvre du droit de préemption sur la commune de Fabrègues ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-12-14426 du 19 décembre 2023 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Fabrègues conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 23M0147 reçue en mairie de Fabrègues le 27 octobre 2023, par laquelle maître Vanessa Perez-Verleyn, notaire, agissant au nom et pour le compte de Mme Lydia Payen, a informé la commune de l'intention de sa mandante de céder, sous forme de vente amiable au prix de deux cent cinquante mille euros (250 000 €), incluant une commission d'agence de huit mille euros toutes taxes comprises (8 000 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle non bâtie libre de toute occupation cadastrée section AK n° 278, sise Impasse des Létagnes, sur la commune de Fabrègues, d'une contenance de 563 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 27 décembre 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite par courriel en date du 27 décembre 2023 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 8 janvier 2024, date de visite et point de reprise du délai 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° 2024-34095-00445 en date du 2 février 2024 ;

Considérant que le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole fait état d'une estimation de la croissance démographique sur la Métropole positionnée autour de 1 % sur la période 2019-2040, qui induit un besoin en production de logements de l'ordre de 4 250 à 4 500 par an, tout en organisant la mixité dans le logement à l'échelle métropolitaine ;

Considérant que le PLH indique que la commune de Fabrègues fait état de 589 logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2017 ; que les objectifs de production locative sociale sur la période 2013-2018 étaient au minimum de 288 logements locatifs sociaux et que la production sur ladite période est de 64 logements locatifs sociaux ;

Considérant que le PLU de Fabrègues impose une servitude de mixité sociale sur la zone UC3 et la production de 120 logements par an d'ici à 2030 ;

Considérant que l'engagement de production 168 logements locatifs sociaux au titre du CMS 2020-2022 n'a été réalisé qu'à 30 % par la commune et que celle-ci souhaite s'engager dans un nouveau CMS pour la période 2023-2025 ;

Considérant que la commune de Fabrègues présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 5,94 % au 1^{er} janvier 2022 et que le bilan triennal pour la période 2020-2022 ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif global incombant à la commune que de 15,10 %, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 17 novembre 2023 ;

Considérant que, en application de la convention de carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Fabrègues 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 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 Fabrègues 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 19 décembre 2023 ;

Considérant que l'immeuble cadastré section AK n° 278, situé en zone UC3c, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation à permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

Considérant que le bailleur social CDC Habitat a fait part de son intérêt à réaliser une opération de 6 logements sur ladite parcelle, avec une programmation à 100 % de logements locatifs sociaux et que ce projet 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 ;

La directrice générale 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 AK n° 278, sise impasse des Létagnes, sur la commune de Fabrègues.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à deux cent cinquante mille euros (250 000 €).

DÉCISION 2024/16

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 Vanessa Perez-Verleyn

Notaire

Avenue du Général de Gaulle

34690 Fabrègues

Madame Lydia Payen

8 avenue de la Fontasse

34690 Fabrègues

Madame Claudy Payen

94 rue des Jardiniers

34690 Fabrègues

Madame Lyne Payen

132 rue des Jardiniers

34690 Fabrègues

Madame Gabrielle Guy

2 avenue Pasteur

34690 Fabrègues

Monsieur Joachim Lopes de Lima

4 place des Aramons

34690 Fabrègues

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

07 FEV. 2024

