

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section BX n° 59 située 15 avenue André Chassefière à Marseillan 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.213-8 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L302-8 et L302-9-1 ;

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 du Bassin de Thau (SCoT), approuvé par délibération du comité syndical du syndicat mixte du bassin de Thau en date du 04 février 2014 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Sète Agglopolé Méditerranée approuvé par le préfet de l'Hérault le 16 octobre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Marseillan approuvant la révision générale du Plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) en date du 4 juillet 2017 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Marseillan instaurant un droit de préemption urbain sur les zones U, 1AU et 2AU du PLU opposable, en date du 4 juillet 2017 ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-11-14323 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 Marseillan ;

Vu la convention de carence quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opération d'aménagement – Axe 1, n° 736HR2021, signée 02 décembre 2021 entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Marseillan, la communauté

d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de Région le 10 décembre 2021, 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 Balaruc les Bains ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-12-14457 du 04 janvier 2024, portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Marseillan, conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° IA 24 00116 reçue en mairie de Marseillan le 21 mai 2024, par laquelle maître Frédéric TEISSERENC BONESTEVE, notaire, agissant au nom et pour le compte des consorts BEL, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous la forme de vente amiable au prix de trois cent quatre-vingt-dix-neuf mille euros (399 000 €), incluant une commission d'agence de dix-sept mille euros (17 000 €) TTC à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée section BX n° 59, sise 15 avenue André Chassefière, sur la commune de Marseillan, libre de toute occupation, d'une contenance de 673 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 ses mandants respectivement les 15 et 16 juillet 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite en date du 15 juillet, et le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 24 juillet 2024, point de reprise du délai de préemption 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° 2024-34150-49775 en date du 25 juillet 2024 ;

Vu l'étude réalisée par Sète Thau Habitat, reçue par mail en date du 31 juillet 2024 ;

Considérant que le SCoT du Bassin de Thau, approuvé par délibération du comité syndical du syndicat mixte du bassin de Thau n° 2014-07 en date du 04 février 2014 fixe l'objectif d'offrir un habitat adapté à la diversité des besoins des habitants du Thau. Pour des raisons de fonctionnalité, de limitation des déplacements et de maîtrise de la consommation d'espace, le SCoT met fin à la domination de la maison individuelle dans la production résidentielle et incite à la production d'une offre diversifiée et alternative, qu'elle soit publique ou privée. De plus, il incite chaque opération à produire des logements de taille variable, et notamment des petits logements, pour répondre à la demande et à la capacité financière des jeunes ménages, des familles monoparentales, des personnes âgées ;

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU prévoit l'augmentation de la population, avec environ 12 200 habitants à l'horizon de 2030, ce qui implique la création de 1 550 nouveaux logements sur la commune de Marseillan. Le PADD

souhaite accompagner la dynamique démographique, dans un souci de mixité sociale, de diversification de l'offre de logements adaptés à toutes demandes et de développer les équipements ;

Considérant que le PLH 2019-2024 de Sète Agglopôle Méditerranée indique que la commune de Marseillan présentait un taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2016 de 7,60%. La commune est donc soumise à l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU.

Considérant qu'en application de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Marseillan pour la période triennale 2020-2022 était de 377 logements, et que le bilan triennal ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif global lui incombant que de 112 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 29,71 %. La commune de Marseillan a donc fait l'objet d'un arrêté n° DDTM34-2023-11-14323 prononçant la carence, en date du 17 novembre 2023.

Considérant que la commune a signé un contrat de mixité sociale (CMS) avec l'État pour la période de 2020-2022 prévoyant la réalisation d'au moins 282 LLS sur cette période et qu'elle s'engage dans un nouveau contrat de mixité sociale pour la période de 2023-2025.

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 Marseillan 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 Marseillan de réaliser les objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou 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 Marseillan, 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 sur le périmètre de la convention de carence susvisée, par arrêté n° DDTM34-2023-12-14457 en date du 04 janvier 2024 ;

Considérant que l'immeuble cadastré section BX n° 59, situé en zone UC, 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 la parcelle s'insère dans le projet qualitatif de démolition / reconstruction, s'intégrant parfaitement à l'environnement immédiat tout en restant mesuré sur la densification de la parcelle ; projet pour lequel le bailleur Sète Thau Habitat a manifesté son intérêt pour réaliser environ 10 logements locatifs sociaux, par l'aménagement d'un bâtiment en R+1 aligné sur les constructions mitoyennes existantes sur l'avenue André Chassefière afin de conserver l'identité du quartier.

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 Direction Immobilière de l'État précité, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

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 BX n° 59, sise 15 Avenue André Chassefière, libre de toute occupation, sur la commune de Marseillan.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à deux cent trente-et-un mille euros (231 000 €), incluant une commission d'agence de dix-sept mille euros (17 000 €) TTC à la charge du vendeur.

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 Frédéric TEISSERENC BONESTEVE

Notaire
28 avenue Victor Hugo
34340 MARSEILLAN

Monsieur Marc BEL

117 rue des Auriols
82370 VARENNES

Monsieur Michel BEL

522 chemin de Saint Pons
06620 GRÉOLIERES

SCI JLM

12 rue Thalassa
34340 MARSEILLAN

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

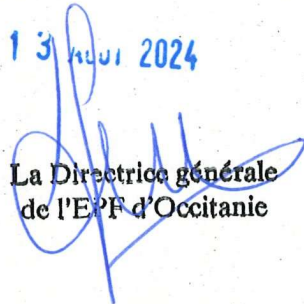
Article 5 : De confier à Maître LASCOMBES, de l'étude MTP Notaire, sise 29 rue Foch à Montpellier, la rédaction de l'acte authentique de vente.

DÉCISION 2024/138

Article 6 : 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

13 août 2024



La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

