

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AD n° 228 située 8 avenue de la Gare à Balaruc les Bains 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, 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 ou, 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 Agglopol Méditerranée approuvé par le préfet de l'Hérault le 16 octobre 2019 ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Balaruc-les-Bains numéro 17/CM/06/003 en date du 14 juin 2017, modifié par délibération du 23 mars 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Balaruc-les-Bains instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, en date du 14 juin 2017 ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-11-14318 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 Balaruc-les-Bains ;

Vu la convention de carence quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opération d'aménagement – Axe 1, n° 735HR2021, signée 29 novembre 2021 entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Balaruc-les-Bains, la communauté d'agglomération Sète Agglopol Méditerranée et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de Région le 7 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° DDTM34-2023-12-14456 du 04 janvier 2024, portant délégation du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Balaruc-les-Bains, conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 2024-86 reçue en mairie de Balaruc-les-Bains le 25 juillet 2024, par laquelle maître Sophie ROUSSEL, notaire, agissant au nom et pour le compte de la SAS HELENIS, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de huit cent mille euros (800 000 €), la parcelle bâtie cadastrée section AD n° 228, sise 8 avenue de la Gare sur la commune de Balaruc-les-Bains, libre de toute occupation, d'une contenance de 1 260 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 les 19 et 20 septembre 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 par le vendeur en date du 25 septembre 2024 et vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 07 octobre 2024, et la réception des documents demandés en date du 24 septembre 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° 2024-34023-52079 en date du 16 octobre 2024 ;

Vu l'étude capacitaire en date du 24 septembre 2024 du cabinet DEVILLERS ET ASSOCIES ;

Vu les lettres d'engagement réalisées par PROMOLOGIS et FDI Habitat en date du 18 octobre 2024 ;

Considérant que le SCoT du Bassin de Thau fixe pour la commune de Balaruc-les-Bains un objectif de devenir un véritable lieu de vie offrant un panel diversifié de logements et impose un effort massif de renouvellement urbain et de construction de logements neufs, afin de permettre de développer une offre en logements qui réponde aux besoins de tous. Il fixe également un objectif de création de logements locatifs et notamment des logements locatifs sociaux ;

Considérant que le PLH 2019-2024 de Sète Agglopolé Méditerranée indique que la commune de Balaruc-les-Bains présentait un taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2016 de 9,43 %. La commune est donc soumise à l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux imposé par la loi SRU ;

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU indique que la commune de Balaruc-les-Bains connaît une croissance continue et soutenue depuis plusieurs années (de + 2,4% par an depuis 2007). La commune a un objectif d'accueil de population d'environ 3 000 habitants d'ici 2030, soit une production d'environ 1 400 logements

(notamment des logements collectifs, des logements locatifs sociaux, des logements destinés aux personnes âgées) ;

Considérant que l'objectif global de réalisation de logements sociaux sur la commune de Balaruc les Bains pour la période 2020-2022 était de 207 logements ;

Considérant que le nombre d'agrèments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Balaruc les Bains pour la période 2020-2022 devait comporter 30 % 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 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 21 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 10,14 %, ainsi que de 22,73 % de PLAI ou assimilés et de 22,73 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agrèments ou conventionnements de logements sociaux ;

Considérant le non-respect des obligations triennales de la commune de Balaruc les Bains pour la période 2020-2022, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence n° DDTM34-2023-11-14318 en date du 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 Balaruc-les-Bains en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions comprenant au moins 40 % de logement locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de Balaruc les Bains 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 Balaruc les Bains, 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, par arrêté n° DDTM34-2023-12-14456 du 4 janvier 2024 ;

Considérant que l'immeuble cadastré section AD n° 228, situé en zone UA, 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 l'étude capacitaire réalisée par le cabinet DEVILLERS ET ASSOCIES, dont les conclusions aboutissent à trois hypothèses :

- Hypothèse 1 : la réalisation de 14 logements sociaux,
- Hypothèse 2 : la réalisation de 12 logements en accession,
- Hypothèse 3 : la réalisation de 14 logements, dont 60% sociaux et 40% en accession ;

Considérant par ailleurs que les bailleurs sociaux PROMOLOGIS et FDI Habitat ont mené une étude de faisabilité sur la parcelle cadastrée section AD n° 228, dont les conclusions établissent la faisabilité de la construction de 14 logements sociaux ;

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 AD n° 228, sise 8 avenue de la Gare, sur la commune de Balaruc-les-Bains, libre de toute occupation.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à huit cent mille euros (800 000 €), 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 Sophie ROUSSEL

Notaire
2 boulevard René Tulet
34560 POUSSAN

SAS HELENIS

1366 avenue des Platanes
34970 LATTES

SAS CHAMILOR

Monsieur Thierry BOUSQUET
107 corniche du Golf de Valcros
83250 LA LONDE LES MAURES

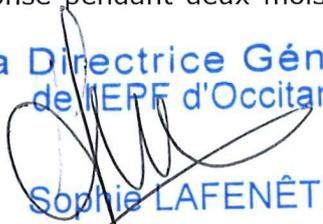
Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

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

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

23 OCT. 2024

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

