

Objet : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle CH n°648 sise 1 place de l'Hôtel de Ville à Frontignan au prix et conditions fixés dans la DIA n°2020-456 en application de l'article R. 213-8 b) du Code de l'urbanisme

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article 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 l'article 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 et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant EPF d'Occitanie ;

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 ;

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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération de la mairie de Frontignan en date du 13 novembre 2018 ;

Vu la délibération de la mairie de Frontignan du 26 septembre 2018 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 n°2017-04-08363 du 17 novembre 2017 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 Frontignan ;

Vu la convention cadre signée le 4 mai 2018 entre l'EPF d'Occitanie et le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, portant définition des principes de délégation du droit de préemption à l'EPF d'Occitanie sur les communes faisant l'objet d'un arrêté portant constat de carence ;

Vu la convention opérationnelle quadripartite signée le 17 juin 2019 entre le représentant de l'Etat dans le département de l'Hérault, la commune de Frontignan, la communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée et l'EPF d'Occitanie, 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 Frontignan ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2019-06610529 du 26 juin 2019 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Frontignan conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2019-456 reçue en mairie de Frontignan le 11 décembre 2019, par laquelle Maître Dominique Julien, notaire à Frontignan, agissant au nom et pour le compte de Monsieur François Pons et Madame Véronique Pons, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 228 000 € (DEUX CENT VINGT HUIT MILLE euros), un appartement et trois commerces formant les lots 1, 2, 3 et 4 d'une copropriété à créer dans immeuble bâti, cadastré CH 648, d'une contenance de 160 m², sis 1 place de l'Hôtel de Ville à Frontignan ; les locaux commerciaux sont actuellement occupés ;

Vu la condition essentielle de la déclaration d'intention d'aliéner n°2019-456, ci-avant décrite, portant sur l'aliénation d'un appartement et d'un espace extérieur, formant les lots 5 et 6 la même copropriété à créer faisant l'objet d'une DIA n°20196-454 au prix de 114 000 € (CENT QUATORZE MILLE euros) ;

Vu les DIA n°2019-456 et n°20196-454 portant cession de l'ensemble des lots d'une copropriété à créer ;

Vu la demande 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 lettres recommandées avec accusé de réception reçues respectivement par les propriétaires et leur mandataire le 7 février 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation par le propriétaire de la visite par courriel en date du 14 février 2020 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 19 février 2020, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'État n° 2020-108V0161 en date du 19 février 2020 ;

Considérant que la commune de Frontignan, présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 16,14 % au 1^{er} janvier 2017, et que le bilan triennal pour la période 2014-2016 ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif incombant à la commune que de 71 %, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 17 novembre 2017 ;

Considérant qu'en application des conventions cadre et opérationnelle susvisées, une mission d'acquisition foncière a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Frontignan 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 2017-2019 ;

Considérant que pour réaliser cette mission, et permettre à la commune d'atteindre les dits 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 Frontignan, 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, à délégué le dit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 27 juin 2019 ;

Considérant que les biens vendus objet de la DIA susvisée sis sur la parcelle cadastrée CH n° 648 située en zone U du PLU, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'acquisition et amélioration destinée à permettre la création de logements locatifs 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 directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain d'un appartement et trois commerces formant les lots 1, 2, 3 et 4 d'une copropriété à créer dans l'immeuble bâti, cadastré CH 648, d'une contenance de 160 m², sis 1 place de l'Hôtel de Ville à Frontignan.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 228 000 € (DEUX CENT VINGT HUIT MILLE euros), 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 Dominique JULIEN – Notaire associé
5 avenue Pierre Curie
BP 138
34112 Frontignan cedex

Madame Véronique PONS
33 impasse Santa Julia
34110 Frontignan

Monsieur François PONS
33 rue de la Bergerie
34110 Frontignan

SCI MAO
58 avenue Ferdinand de Lesseps
34110 Frontignan

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).

A Montpellier, le **16 MARS 2020**



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes.

Georges BORRAS