



Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle BV n°196 sise au Mas Reboul à Frontignan à un prix autre que celui fixé dans la DIA n°2020-0039 en application de l'article R. 213-8 c) 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 d'anticipation foncière signée en juillet 2015 entre la commune de Frontignan, l'Agglomération de Sète et l'EPF portant une mission d'acquisition sur le secteur des Hierles à Frontignan nécessaire à la réalisation d'un projet d'aménagement comportant du logement dont du logement social.

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 Agglomération 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 27 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°2019-39 reçue en mairie de Frontignan le 12 février 2020, par laquelle Maître Jean Pierre BERRY, notaire à Nissan-Lez-Ensérune, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Paul Boyer et Madame Houda Zaidi , a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 50 000 € (CINQUANTE MILLE euros), une parcelle non bâtie, cadastrée BV 196, d'une contenance de 520 m², sis lieudit Mas Reboul à Frontignan ;

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat n° 2020-108V0394 en date du 19 mars 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, a délégué le dit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 27 juin 2019 ;

Considérant la réalisation depuis de 2016 d'études préalables au projet d'aménagement d'ensemble des Hierles et les réunions publiques tenues en novembre 2016 et mai 2017, dont le bilan de la concertation a été tiré en juin 2017, démontre la volonté des collectivités de l'urbanisation de ce secteur à vocation d'habitat.

Considérant que l'EPF a déjà acquis par voie amiable de nombreux terrains sur ce secteur, plus particulièrement des terrains étant eux aussi en zone 2AUa du PLU, ainsi qu'une propriété bâtie mitoyenne.

Considérant que la parcelle non bâtie cadastrée BV 196, objet de la DIA susvisée, 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'aménagement d'ensemble comprenant au moins 30 % 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 ;

Considérant que le prix indiqué, dans la déclaration d'intention d'aliéner est supérieur à l'estimation domaniale sus visée, apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R 213-8 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 non bâtie, cadastrée BV 196, d'une contenance de 520 m², sis lieudit Mas Reboul à Frontignan.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 15 600 € (QUINZE MILLE SIX CENT euros).

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 Jean Pierre BERRY – Notaire
5 rue du Marché
34440 NISSAN LEZ ENSERUNES

Monsieur Paul BOYER
137 Bis avenue Clémenceau
34500 Béziers

Madame Houda ZAIDI
137 Bis avenue Clémenceau
34500 Béziers

Monsieur Claude MATHIEU
7 impasse de l'allée
34550 BESSAN

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

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

30 MARS 2020



Sophie LAFENÊTRE



