

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AY n° 226, 227 et 236 (1/4 de la quotité attachée aux droits indivis) pour partie sises 20 rue Pouget sur la commune de Lunel 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.213-18 ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15 ;

**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 ;

**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 (SCoT) du Pays de Lunel approuvé le 11 juillet 2006 et sa mise en révision en mars 2015 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 mars 2007 et modifié par délibération du conseil municipal de la commune de Lunel en date du 11 décembre 2019 ;

**Vu** l'avenant à la convention cadre Action Cœur de Ville de Lunel valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signé le 19 février 2021 par la Commune de Lunel, la Communauté de Communes du Pays de Lunel, l'Etat, le groupe Caisse des Dépôts, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la Chambre de Commerces et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault,

**Vu** la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain 2019 – 2024 signée le 9 décembre 2020 par Commune de Lunel, la Communauté de Communes du Pays de Lunel, l'Etat, le groupe Caisse des Dépôts, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la Chambre de Commerces et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Lunel, en date du 28 mars 2007 reçue en préfecture le 6 avril 2007, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du PLU opposable ;

**Vu** la convention pré-opérationnelle « Renouvellement urbain du cœur de ville - opération d'aménagement - axe 1 », signée le 23 juillet 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la ville de Lunel, approuvée par le Préfet de région le 11 août 2021 ;

## DÉCISION 2021/68

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Lunel du 30 septembre 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire ;

**Vu** l'arrêté du Maire de Lunel en date du 2 août 2021 et transmise en préfecture le même jour, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Occitanie sur le périmètre défini à l'annexe 1 de la convention pré-opérationnelle visée ci-dessus ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Lunel le 5 juillet 2021, par laquelle maître Jean-Pierre GONZALVEZ, notaire associé à Aimargues, agissant au nom et pour le compte des consorts LAMHAMDI/ZEKHNINI, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de QUARANTE CINQ MILLE Euros (45 000 €) avec une commission d'agence de CINQ MILLE Euros TTC (5 000 € TTC) à la charge du vendeur, les parcelles bâties cadastrées section AY n° 226 et 227 sises 20 rue du Pouget à Lunel (34) d'une contenance totale de 39 m<sup>2</sup> et pour partie indivis (1/4) un escalier commun avec la maison mitoyenne sur la parcelle cadastrée section AY n° 236, d'une contenance de 8 m<sup>2</sup>;

**Vu** la demande unique de communication des documents et 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, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues par les propriétaires : Monsieur Mustapha LAMHAMDI, Monsieur Marouane ZEKHNINI, Monsieur Mohamed LAMHAMDI, Madame Fatiha LAMHAMDI les 1<sup>er</sup> et 3 septembre 2021, mise à disposition aux boîtes postales mais non récupérés par les propriétaires : Monsieur Benyounes LAMHAMDI, Madame Btissame ZEKHNINI, Madame Sabrina ZEKHNINI, Madame Touria CHIHI LAMHAMDI, Madame Rahma ZARIOUH LAMHAMDI les 2 et 3 septembre 2021 et leur mandataire le 31 août 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** la transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionnée par l'EPF d'Occitanie le 3 septembre 2021, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2021.34145.54368 en date du 26 juillet 2021 ;

**Considérant** que le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lunel, approuvé par la Communauté de Communes du Pays de Lunel le 11 juillet 2006, prévoit un développement maîtrisé du territoire intercommunal à travers une croissance urbaine maîtrisée privilégiant la densification raisonnée des centres existants et la limitation de la croissance urbaine ; la ville de Lunel dans ce dispositif, constituant la ville-centre devant confirmer son rôle dans l'équilibre qu'elle entretient avec les communes environnantes ;

**Considérant** que pour répondre aux enjeux d'habitat et d'économie foncière, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lunel prévoit que la part des logements produits en opérations de renouvellement urbain soit fixée à 30% ; que pour ce faire les communes doivent identifier et mobiliser le gisement foncier dans leurs zones urbaines : logements vacants, dents creuses, résorption de l'habitat dégradé et indigne ;

**Considérant** que PLU de Lunel, approuvé le 28 mars 2007, classe les biens concernés par la présente décision en zone UA 1 correspondant au centre ancien de la commune, et compris dans le périmètre du droit de préemption urbain renforcé instauré par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2007 ;

**Considérant** que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2007, prévoit de « reconquérir le centre et favoriser le renouvellement urbain », notamment en réhabilitant « le parc de logements du centre ancien », au moyen notamment « d'interventions visant à remettre en état des immeubles ou groupes d'immeubles pour améliorer les conditions d'habitabilité » ;

**Considérant** que l'avenant à la convention cadre Action Cœur de Ville de Lunel valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signé le 19 février 2021 dont le projet prévoit notamment des « restructurations lourdes d'immeubles en diffus et sur deux îlots d'habitat ancien dégradé pour un total de 36 immeubles », dans l'objectif de « favoriser la mixité sociale du centre-ville » et de « poursuivre la résorption de l'habitat dégradé » ;

**Considérant** que la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain 2019 – 2024 signée le 9 décembre 2020 dispose comme « objectif majeur, d'offrir des conditions d'habitat dignes aux occupants actuels et donner envie à d'autres, notamment les classes moyennes, de s'y installer, et ce, en concentrant l'action publique sur certains îlots et immeubles stratégiques, en valorisant le patrimoine architectural de ce centre ancien et en offrant des alternatives aux éléments de confort de l'habitat de périphérie » ;

**Considérant** que le projet de renouvellement urbain défini à la convention pluriannuelle précitée, prévoit « la restructuration lourde dans le cadre d'opérations d'aménagement public, d'immeubles en diffus et de deux îlots d'habitat ancien privé dégradés pour un nombre estimé d'immeubles acquis et restructurés d'environ 36 et une surface de plancher restructurée estimée à 6 532 m<sup>2</sup> » ;

**Considérant** qu'en accompagnement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU), le projet de renouvellement urbain défini à la convention pluriannuelle précitée prévoit « la requalification de cinq immeubles d'habitat ancien dégradé potentiel à identifier, en diffus » ;

**Considérant** que pour y parvenir, la commune de Lunel a signé une convention pré-opérationnelle « Renouvellement urbain du cœur de ville - opération d'aménagement - axe 1 », sus visée, qui a pour objet une mission d'acquisition foncière sur un secteur qui :

- D'une part s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du centre ancien,
- Et d'autre part a vocation à accueillir la création de logements dont au moins 25% de logement locatifs sociaux, des services et équipements ;

**Considérant** que l'immeuble bâti concerné par la présente décision constitue un bien à l'état de ruine très dégradé identifié en secteur diffus du centre ancien ;

**Considérant** que l'immeuble bâti cadastré AY n° 226 et n° 227 sis 20 rue du Pouget à Lunel (34) d'une contenance totale de 39 m<sup>2</sup> et pour partie indivis (1/4) un escalier commun avec la maison voisine sur la parcelle cadastrée section AY n° 236, d'une contenance de 8 m<sup>2</sup>, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'il a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements ;

**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 l'immeuble 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 DIE précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

**Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :**

**Article 1 :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de l'immeuble bâti cadastré section AY n° 226 et 227 sises 20 rue du Pouget à Lunel (34) d'une contenance totale de 39 m<sup>2</sup> et pour partie indivis (1/4), d'un escalier commun avec l'immeuble bâti voisin mitoyen cadastrée section AY n° 236 d'une contenance de 8 m<sup>2</sup>.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à QUARANTE MILLE Euros (40 000 €).

**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 GONZALVEZ** - Notaire associé  
SCP Brisard-Gonzalvez  
Route des plages  
16 chemin de l'Abrivado  
30470 Aimargues

**Madame Fatiha LAMHAMDI**  
10 avenue Budenheim  
95600 Eaubonne

**Monsieur Mustapha LAMHAMDI**  
15 rue Henri de Bornier  
34400 Lunel

**Monsieur Benyounes LAMHAMDI**  
10 rue Baudouin 1er  
6180 Courcelles  
Belgique

**Madame Touria CHIHI LAMHAMDI**  
Avenue de la gazelle 50  
Boite 16  
1180 Bruxelles  
BELGIQUE

**Madame Rahma ZARIOUH LAMHAMDI**  
77 impasse des arènes  
34400 Lunel

**Monsieur Mohamed LAMHAMDI**  
428 chemin de la Croisette  
30121 Mus

**Monsieur Marouane ZEKHNINI**  
Amerstraat 52  
4812 VV Breda  
PAYS-BAS

**Madame Btissame ZEKHNINI**  
Ruiterpad 37

## DÉCISION 2021/68

9244 CE Beetsterzwaag  
PAYS-BAS

**Madame Sabrina ZEKHNINI**

Amerstraat 52  
4812 VV Breda  
PAYS-BAS

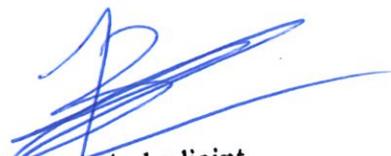
**Monsieur et Madame Laurent Cristian PELATAN**

160 chemin de la cabane de Trial  
30250 Aubais

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). 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 SEP. 2021



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie

**Georges BORRAS**