

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AX n°316 et n°477 (1/6^{ème} de la quotité attachée aux droits indivis), sises 78 rue Frédéric Mistral sur la commune de Lunel 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 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'État, la Caisse des Dépôts, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la Chambre de Commerce 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 la commune de Lunel, la communauté de communes du Pays de Lunel, l'État, la Caisse des Dépôts, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la Chambre de Commerce 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 2021/80

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'Établissement 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 11 août 2021, par laquelle maître Robin LHUBAC, notaire à Lunel, agissant au nom et pour le compte de monsieur Alexandre PREZ, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de CENT DOUZE MILLE euros (112 000 €) dont DEUX MILLE euros (2 000 €) de mobilier et avec une commission d'agence de SIX MILLE euros (6 000 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée section AX n°316, sise 78 rue Frédéric Mistral à Lunel (34), d'une contenance totale de 47 m² et pour partie indivis (1/6), un passage mitoyen attenante sur la parcelle cadastrée section AX n° 477, d'une contenance de 60 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, par lettres recommandées avec accusés de réception, reçues par le propriétaire monsieur Alexandre PREZ et son mandataire le 4 octobre 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 7 octobre 2021, date de la visite et point de reprise du délai précité 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 de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2021.34145.67952 en date du 24 septembre 2021 ;

Considérant que le SCoT 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 SCoT 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 PLU 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 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 m² » ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain objet de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain et de l'opération de revitalisation du territoire précitées, prévoit dans son programme, la restructuration globale de l'îlot compris entre la rue Marc Antoine Ménard, la rue du Capitaine Ménard, la rue Frédéric Mistral et l'impasse des Bergers ; ce projet prévoit une intervention globale poursuivant un objectif d'amélioration profonde des conditions d'habitabilité, à travers le curetage du cœur d'îlot et le recyclage d'immeubles anciens en logements modernisés, dont les parcelles AX n°316 et AX n°477, objets de la présente décision, font partie ;

Considérant que, pour mettre en œuvre ce projet, la commune de Lunel a signé une convention pré-opérationnelle « Renouvellement urbain du cœur de ville - opération d'aménagement - axe 1 », susvisée, 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,
- d'autre part a vocation à accueillir la création de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, des services et équipements ;

Considérant que l'immeuble bâti cadastré section AX n° 316 sis 78 rue Frédéric Mistral à Lunel (34), d'une contenance totale de 47 m² et pour partie indivis (1/6) un passage mitoyen attenant sur la parcelle cadastrée section AX n° 477, d'une contenance de 60 m², fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

Considérant que le programme prévisionnel de renouvellement urbain prévoit notamment de recycler la parcelle AX n° 316 en maison de ville d'une surface de 112 m² ;

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 ;

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 l'immeuble bâti cadastré section AX n° 316 sis 78 rue Frédéric Mistral à Lunel (34), d'une contenance totale de 47 m² et pour partie indivis (1/6) un passage mitoyen attenant sur la parcelle cadastrée section AX n° 477, d'une contenance de 60 m².

DÉCISION 2021/80

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT DOUZE MILLE euros (112 000 €) tel que prévu dans la DIA.

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 Robin LHUBAC – Notaire
Office Notarial
224 boulevard de Strasbourg
34400 LUNEL

Monsieur Alexandre PREZ
78 rue Frédéric Mistral
34400 LUNEL

Monsieur Thibault CAIZERGUES
90 rue de l'Abreuvoir
34160 SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR

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. 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 **21 OCT. 2021**

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

