

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AW 295 (les lots à créer numérotés de 3 à 10) située 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, le groupe 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, le groupe 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 2021/108

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 13 octobre 2021, par laquelle maître Sophie VERLAGUET, notaire associée à Lunel, agissant au nom et pour le compte des conjoints MAROGER, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder, sous forme de vente amiable au prix de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000, 00 €), la parcelle bâtie cadastrée section AW n° 295 (les lots à créer numérotés de 3 à 10) sise 16 rue de la Libération à Lunel (34) d'une contenance totale de 496 m² ;

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 Bernard MAROGER et madame Joséphine NOEL, les 16 et 17 novembre 2021, et par leur mandataire le 16 novembre 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 16 novembre 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° 2021.34145.79228 en date du 7 décembre 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 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 m² » ;

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 », 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 logement locatifs sociaux, des services et équipements ;

Considérant que, dans l'étude réalisée par la société Urbanis en 2017 sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Lunel, intitulée « Étude portant sur l'habitat du PRU – calibrage du volet aménagement » - sur la base de laquelle la convention pluriannuelle précitée a été élaborée et signée –, l'immeuble bâti concerné par la présente décision apparaît comme étant « en mauvais état » et « à recycler » ;

Considérant que la parcelle bâtie concernée par la présente décision est située dans le périmètre de l'un des deux îlots à restructurer présentés à la convention pluriannuelle précitée, dénommé « Libération », et qu'elle a vocation à accueillir d'une opération de restructuration-amélioration de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble bâti concerné par la présente décision, sis 16 rue de la Libération à Lunel (34) d'une contenance totale de 496 m², fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

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 ;

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 la parcelle cadastrée AW n°295 (les lots à créer numérotés de 3 à 10), sise 16 rue de la Libération, 34400 Lunel.

DÉCISION 2021/108

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 190 000 € (CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS), 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 Sophie VERLAGUET

Notaire associée
SCP Blazy Denjean Verlaquet
21 avenue Victor Hugo
34400 Lunel

Madame Joséphine NOEL, veuve MAROGER

81 chemin de la Frigoulière
30121 MUS

Monsieur Bernard MAROGER

62 rue des Lignières
34670 BAILLARGUES

Monsieur Marouane DAHBI

130 rue des Palombes
34670 SAINT-BRES

Madame Océane NAJMA NOUIGUIZA

130 rue des Palombes
34670 SAINT-BRES

Monsieur Medhi DAHBI

283 avenue de la République
34400 Lunel

Madame Jeanne DONIKIAN

283 avenue de la République
34400 Lunel



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).

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

À Montpellier, le 16 DEC. 2021



Georges BORRAS