



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section CK n° 985 située sur la commune de Frontignan, 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.5211-9 ;

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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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 du Bassin de Thau (SCoT) approuvé par le 4 février 2014 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Sète Agglopôle Méditerranée approuvé par le préfet de l'Hérault le 16 octobre 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Frontignan en date du 7 juillet 2011, révisé par délibération du 26 septembre 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Frontignan instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, en date du 13 novembre 2018 ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2020-09-11364 du 18 décembre 2020 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 opérationnelle quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opération d'aménagement - Axe 1, n° 0704HR2021 signée le 1^{er} octobre 2021, entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Frontignan, la communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de Région le 12 octobre 2021 ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2021-10-12354 du 26 octobre 2021 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 ;

DÉCISION 2022/21

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Frontignan le 15 décembre 2021, par laquelle maître Dominique JULIEN, notaire associé à l'Office Notarial Frontignan, sis 5 avenue Pierre Curie à Frontignan, agissant au nom et pour le compte de M. Francis BLANC, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de cent cinq mille euros (105 000 €) la parcelle cadastrée section CK n° 985, sise 34 route de Montpellier à Frontignan, d'une contenance de 341 m² ;

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, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire les 13 février 2022 et le 14 février 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courrier du notaire de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents du 11 février 2022, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 17 février 2022 ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par le propriétaire en date du 17 février 2022 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 25 février 2022, 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° 2022-34108-17805 en date du 14 mars 2022 ;

Considérant que le SCoT du Bassin de Thau fixe, pour la commune de Frontignan, un objectif de devenir un véritable lieu de vie offrant un panel diversifié de logements et impose un effort massif de renouvellement urbain et de construction de logements neufs, afin de permettre de développer une offre en logement qui réponde aux besoins de tous. Il fixe également un objectif de création de logements locatifs et notamment des logements locatifs sociaux ;

Considérant que le PLH 2019-2024 de Sète Agglopol Méditerranée indique que la commune de Frontignan présentait un taux de logements locatifs sociaux de 17,05 % au 19 février 2019. Elle est donc soumise à l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux imposé par la loi SRU ;

Considérant que le PADD du PLU indique que la population de la commune de Frontignan était de 23 000 habitants en 2013 et que la croissance démographique est estimée à 1 % par an, ce qui impose la création de 2 000 logements supplémentaires à horizon 2030 (notamment des logements collectifs, des logements locatifs sociaux, des logements destinés aux personnes âgées) ;

Considérant que l'objectif global de réalisation de logements sociaux sur la commune de Frontignan pour la période 2017-2019 était de 345 logements ;

Considérant que le nombre d'agrèments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Frontignan pour la période 2017-2019 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins de ce même objectif global en PLAI ou assimilés ;

Considérant que le bilan triennal 2017-2019 fait état d'une réalisation globale de 178 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 51,60 % ;

Considérant que ledit bilan triennal fait état de 24,81 % de PLAI ou assimilés et de 27,07 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

Considérant le non-respect des obligations triennales de la commune de Frontignan pour la période 2017-2019 ;

Considérant qu'en application de la convention opérationnelle « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opération d'aménagement - Axe 1, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Frontignan en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions comprenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de Frontignan de réaliser les objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation et, notamment en cas de carence, d'atteindre les objectifs de production en matière de création de logements locatifs sociaux tels que définis pour les périodes triennales 2020-2022, 2023-2025, le cas échéant ;

Considérant que pour réaliser cette mission, 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 ledit droit à l'Établissement public foncier d'Occitanie sur le périmètre de la convention de carence susvisée ;

Considérant que la parcelle cadastrée section CK n° 985 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la parcelle s'insère dans un projet de construction pour lequel le bailleur social FDI a manifesté son intérêt pour réaliser environ 24 logements locatifs sociaux, à réaliser notamment sur l'assiette foncière constituée des parcelles CK n° 988 et CK n° 985. Considérant en outre que les parcelles voisines, cadastrées section CK n° 986, section CK n° 987 et section CK n° 333, feront l'objet d'une acquisition amiable, conformément à la demande de la commune de Frontignan en date du 15 mars 2022, pour rendre possible la réalisation de l'ensemble immobilier.

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 ;

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 section CK n° 985, sise 34 route de Montpellier à Frontignan, d'une contenance de 341 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à cent cinq mille euros (105 000 €) pour la parcelle section CK n° 985, 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 Dominique JULIEN

Notaire associé
Office Notarial Frontignan
5 rue Marie et Pierre Curie
34110 Frontignan

Monsieur Francis BLANC,

260 route du Bouscaillou
La Salvanié
81250 Saint-André

Monsieur et Madame Mustapha AKHARCHAM

62 bis, rue de l'Industrie
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. 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 **2 3 MARS 2022**

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie


Georges BORRAS

