



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée section LR n° 48 – lots de copropriété n° 49, 50 et 65 – de la commune de Montpellier 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 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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Montpellier en date du 2 mars 2006, mis à jour et révisé depuis, par délibérations du conseil municipal ;

Vu la délibération du conseil municipal de la Ville de Montpellier n° 18 en date du 2 mars 2006 instituant un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le plan local d'urbanisme et la délibération du conseil municipal de la Ville de Montpellier n° 19 en date du 2 mars 2006 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines ;

Vu le décret n° 2014-1605 du 23 décembre 2014, publié au Journal Officiel du 26 décembre 2014, portant création de la métropole « Montpellier Méditerranée Métropole » par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;

Vu l'article L 5217-2 du Code général des collectivités territoriales, la Métropole exerce de plein droit la compétence d'aménagement de l'espace Métropolitain, et à ce titre est titulaire de plein droit du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé ;

Vu la délibération du conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole n° M2022-67 en date du 22 mars 2022 et transmise en préfecture en date du 31 mars 2022, portant délégation du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement public foncier d'Occitanie sur les parcelles section LR n° 33, 34, 48, 79, 81 et 134 sur la commune de Montpellier ;

DÉCISION 2022/90

Vu la délibération du Conseil de Métropole n° 13814 du 26 mai 2016 définissant l'intérêt métropolitain relatif à la compétence définition, création et réalisation des opérations d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil de Métropole n° M2019-696 du 18 décembre 2019, approuvant la création de l'opération « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier de la Mosson », désignant la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) comme titulaire de la concession de renouvellement urbain du quartier de la Mosson et approuvant les termes du traité de concession ;

Vu la délibération du Conseil de Métropole n° M2021-104 en date du 29 mars 2021, approuvant la convention pluriannuelle de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes avec l'ANRU ;

Vu la convention tripartite pré-opérationnelle Grand Projet « Traitement des copropriétés dégradées Espérou et Pic Saint-Loup de la Mosson – Opération de recyclage foncier – Axe 1 » n° 768HR2022, signée le 25 février 2022 entre l'EPF d'Occitanie, Montpellier Méditerranée Métropole et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), approuvée par le préfet de Région le 10 mars 2022 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Montpellier le 5 mai 2022, par laquelle maître Christopher LEWANDOWSKI, notaire, sis 819 avenue de la Mer-Raymond Dugrand, agissant au nom et pour le compte de M. Ismaïl YAKHLAF, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 53 000 € (CINQUANTE-TROIS MILLE euros) augmenté d'une commission d'agence de 7 000 € TTC (SEPT MILLE euros TTC) à la charge de l'acquéreur, trois locaux d'activité situés dans un ensemble immobilier dénommé Résidence l'Espérou, désignés sous le lot n° 49 situé au 1er sous-sol, avec 59/10000 de quote-part des parties communes, le lot n°50 situé au 1^{er} sous-sol avec 31/10000 de quote-part des parties communes et le n°65 au rez de chaussée avec 31/10000 de quote-part de parties communes, sis sur la parcelle cadastrée section LR n° 48, 136 avenue de Louisville à Montpellier ;

Etant précisé que les locaux commerciaux sont exploités au terme d'un bail commercial, signé le 15/02/2019, annexé à la DIA ;

Vu les courriers de demande unique de communication des documents et 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 le 24 juin 2022, et son mandataire le 21 juin 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par le propriétaire en date du 28 juin 2022 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 7 juillet 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° 2022-34172-49133 en date du 28 juin 2022 ;

Considérant que le site de la Mosson a été désigné pour faire partie des 14 sites prioritaires du Plan Initiative Copropriété (PIC) lancé en octobre 2018 par l'État et piloté par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ;

Considérant que le quartier de la Mosson figure parmi les douze quartiers de la politique de la ville (QPV) identifiés à Montpellier, dans la mesure où il concentre à la fois des problèmes urbains et des difficultés sociales et que, dans la poursuite du premier projet de rénovation urbaine du quartier mise en œuvre de 2007 à 2013, il a été retenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour faire partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

Considérant qu'un protocole de préfiguration d'une nouvelle convention de renouvellement urbain a été signé le 16 décembre 2016 avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires concernés, afin de mettre en œuvre un programme d'études et d'expertises visant à préciser les orientations stratégiques et à définir les projets urbains spécifiques des quartiers de la Mosson et des Cévennes ;

Considérant la délibération du Conseil de Métropole du 29 mars 2021 approuvant la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes, et fixant les objectifs qui ont guidé à l'élaboration du projet ;

Considérant la convention du Projet de Renouvellement d'Intérêt National (PRIN) Mosson, signée entre l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), Montpellier Méditerranée Métropole et la SA3M le 23 juillet 2021, précisant les opérations constitutives du NPNRU : acquisition-relogement-démolition de logements sociaux, construction et réhabilitation d'équipements publics, création d'espaces publics et résidentiels, développement économique et commercial, intervention massive au sein des copropriétés dégradées en vue de leur recyclage ou de leur réhabilitation (visant notamment les résidences l'Espérou et Pic Saint Loup) ;

Considérant que les copropriétés « Pic Saint Loup », située 72 avenue de Louisville, parcelles cadastrées section LR n° 33, 34, 79 et 81, composée de 86 logements et « L'Espérou », située 136 avenue de Louisville, parcelles cadastrées section LR n° 48 et 134, composée de 112 logements, présentent un état très dégradé, avec de nombreux dysfonctionnements techniques ayant nécessité une mise sous administration provisoire renforcée (pour la copropriété « L'Espérou ») et des travaux d'urgence (pour les deux copropriétés) : une intervention spécifique au titre du NPNRU pour leur recyclage est engagée ;

Considérant que le projet urbain défini au NPNRU ambitionne de mener plusieurs actions d'aménagement sur le sous-secteur concernant les deux copropriétés de « l'Espérou » et « Pic Saint Loup », à savoir :

D'une part, le projet urbain consiste à restructurer le Grand Mail en trois îlots :

- Îlot au Nord de la rue de Leyde dont l'ampleur et les accès permettent de conserver une vocation publique,
- Îlot en partie centrale à résidentialiser en repositionnant des entrées de bâtiments à adresser sur les avenues de Louisville et Barcelone.
- Îlot au Sud, qui, à la suite des démolitions des copropriétés des tours Assas, Pic Saint-Loup et Espérou, sera restructuré autour de l'objectif visant à retrouver une échelle d'îlot et de formes urbaines à « hauteur d'homme ». Cette partie Sud accueillera la construction d'un nouvel îlot mixte comprenant des logements et rez-de-chaussée actifs. Les entrées résidentielles et terrasses sont au niveau des avenues de Louisville, de Barcelone et du cours Mosson Sud. »

D'autre part, le projet prévoit la création d'un cours paysager orienté Est-Ouest, « le cours Mosson Sud », devant être un nouveau lieu d'intensité, autour d'équipements publics et doit permettre de réaliser une nouvelle entrée dans le quartier ;

DÉCISION 2022/90

Afin de réaliser ce projet urbain, les emprises et parcelles à construire sont libérées étape par étape, par un phasage dans le temps des démolitions. La construction des ilots s'accompagne de celle des espaces publics ;

Considérant l'opération spécifique du NPNRU portant « recyclage des copropriétés dégradées Pic Saint-Loup et Espérou », pour laquelle la Métropole a missionné l'EPF d'Occitanie pour réaliser les acquisitions foncières au titre de la convention foncière pré-opérationnelle tripartite Grand Projet, « Traitement des copropriétés dégradées Espérou et Pic saint-Loup de la Mosson – Opération de recyclage foncier – Axe 1 », signée le 25 février 2022 ; ladite convention ayant pour objectif l'acquisition, le portage et la démolition de 198 logements et caves, d'environ 1 500 m² de locaux commerciaux, d'activités et de réserves, ainsi que de 198 emplacements de stationnement ou garages en sous-sol dans les 2 copropriétés ;

Considérant que les lots n°49, 50 et 65, trois locaux d'activité, sis sur la parcelle cadastrée section LR n° 48, 136 avenue de Louisville à Montpellier, objets de la présente décision, font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'ils ont vocation à être acquis par l'EPF, au titre du projet de restructuration urbaine de la Mosson, afin de libérer les lieux, en vue de la démolition des deux copropriétés programmées au NPNRU ;

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 les lots indiqués ci-dessus, sis sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain renforcé 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 renforcé des lots de copropriété n° 49, 50 et 65, trois locaux d'activité occupés, situés dans un ensemble immobilier désigné « l'Espérou », sis sur la parcelle cadastrée section LR n° 48, 136 avenue de Louisville à Montpellier.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 45 000 € (QUARANTE-CINQ MILLE euros) augmenté de 7 000 € de frais d'agence, à la charge de l'acquéreur.

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 Christopher LEWANDOWSKI
Notaire
819 avenue de la Mer-Raymond Dugrand
CS80780
34967 MONTPELLIER CEDEX 02

DÉCISION 2022/90

Monsieur Ismaïl YAKHLAF
136 avenue de Louisville
34080 MONTPELLIER

Monsieur M'Hamed ACHBANI ASSKAKI
450 Le Grand Mail
34000 MONTPELLIER

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 **29 JUL. 2022**

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie


Georges BORRAS

