

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée AX n°307 de la commune de Lunel sise 14 place de la fruiterie 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 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 (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 2022/162

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

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Lunel du 3 novembre 2021 autorisant le maire à subdéléguer l'exercice du droit de préemption au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ;

Vu la décision en date du 23 décembre 2022 portant délégation du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie pour l'acquisition de l'immeuble situé au 14 place de la Fruiterie et cadastré section AX n°307 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 novembre 2021, approuvant le dossier de déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière portant sur 8 immeubles du centre-ville, en vue d'ouvrir l'enquête publique ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022.07.DRCL.0311 en date du 28 juillet 2022 portant ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux d'opérations de restauration immobilière (ORI) sur les 8 immeubles situés dans le centre-ville de la commune de Lunel ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), reçue en mairie de Lunel le 20 septembre 2022, par laquelle maître Georges-Henri MANSOUX, notaire associé sis Saint Hippolyte du Fort, agissant au nom et pour le compte de monsieur et madame BYACHE, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder, sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE euros (275 000 €), la parcelle bâtie sur trois niveaux composée de six appartements occupés et 2 locaux commerciaux loués, cadastrée section AX n°307 sise 14 rue place de la fruiterie d'une contenance de 297 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 respectivement par les propriétaires monsieur et madame BYACHE et par leur mandataire le 15 novembre 2022, 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 28 novembre 2022 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n°2022-34145-84463 en date du 14 décembre 2022 ;

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 le PLU de Lunel, approuvé le 28 mars 2007, classe les biens concernés par la présente décision en zone UA1 correspondant à la zone urbaine du centre-ville ayant vocation d'habitat, de commerces et de services ;

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 » ;

Considérant que la commune de Lunel est confrontée à des enjeux majeurs en termes de travaux de réhabilitation sur les immeubles les plus dégradés qui présentent pour certains un intérêt patrimonial à préserver et à valoriser et a donc souhaité compléter le volet incitatif de la nouvelle OPAH-RU, par le recours aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur les immeubles prioritaires ;

Considérant que l'ORI fait partie des axes d'intervention OPAH-RU pour imposer la réhabilitation des immeubles à forte valeur patrimoniale ou insalubres pour favoriser les réhabilitations complètes et de qualité, que le bien objet des présentes fait partie des 8 immeubles visés par le premier programme de travaux, soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique susvisée ;

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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA apparaît excessif au vu de l'état dégradé de l'immeuble notamment au vu des diagnostics relevant des anomalies électriques et la présence de plomb dans plusieurs logements, 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 de la parcelle bâtie louée sur trois niveaux, cadastrée section AX n°307 d'une contenance de 297 m², sise 14 place de la Fruiterie à Lunel.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT QUATRE-VINGT QUINZE MILLE EUROS (195 000 €), auquel s'ajoutent les frais d'agence de VINGT MILLE EUROS (20 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur 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 Georges Henri MANSOUX

Notaire

1 chemin Les Travès

30170 Saint Hippolyte du Fort

M. Francis BYACHE et Mme Michelle BYACHE

Hameau des Oliviers

34380 ARGELLIERS

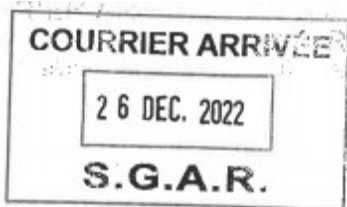
SOCIETE IMMOBILIERE MONTPELLIERAINE

628 rue de Centrayrargues
34070 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 **26 DEC. 2022**



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie
Georges BORRAS