

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur le lot de copropriété n°4 sis 59 rue Marx Dormoy, parcelle cadastrée section AW n°288, commune de Lunel, 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, ayant notamment pour finalité de confier à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisition foncière qui a pour objet la réalisation d'opérations

d'aménagement à vocation principale de logements, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, des services et équipements.

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 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 n°DM23URB23140 du maire de Lunel en date du 22 février 2023 portant délégation du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie pour l'acquisition de l'immeuble situé au 59 rue Marx Dormoy et cadastré section AW n°288 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Lunel le 21 novembre 2022, enregistrée sous le n°22M0618, par laquelle maître Valéry FLANDIN, notaire associé, sis 199 route de Mende, agissant au nom et pour le compte de monsieur Éric GALLAND, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (85 000 €), le lot n°4 et 2585/10000 de quote-part des parties communes, composé d'un appartement libre de toute occupation, sise 59 rue Marx Dormoy sur la parcelle cadastrée section AW n°288 d'une contenance de 116 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et demande de visite, adressée au propriétaire en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, signifiée par voie d'huissier le 18 et le 20 janvier 2023, 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 27 janvier 2023, 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° 2023-34145-02011 en date du 9 février 2023 ;

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, 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 susvisée a été élaborée et signée -, l'immeuble bâti concerné par la présente décision apparaît comme étant « en état moyen » et « à recycler » ;

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 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 dans ce contexte pour assurer la maîtrise foncière sur ces îlots, la commune de Lunel a confié à l'EPF d'Occitanie, par convention pré-opérationnelle sus visée, une mission d'acquisition foncière des biens nécessaires à la concrétisation des opérations de restructuration de deux îlots dégradés dénommés « Libération » et « pharmacie » ainsi que la reconquête d'immeubles stratégiques dégradés.

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 une opération de restructuration-amélioration de l'immeuble ;

Considérant que l'EPF d'Occitanie a d'ores et déjà amorcé son intervention sur l'îlot « Libération » avec l'acquisition des parcelles AW n°253 et AW n°295 notamment ciblées en tant qu'« immeuble diffus à recycler par la collectivité » et « immeuble vacant dégradé à recycler » ;

Considérant que le lot de copropriété concerné par la présente décision, sise 59 rue Marx Dormoy à Lunel (34) est compris dans un immeuble qui 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 le lot de copropriété objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

DÉCISION 2023/30

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 ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain renforcé du lot de copropriété lot n°4 et 2585/10000 de quote-part des parties communes, un appartement libre de toute occupation, sis 59 rue Marx Dormoy, sur la parcelle cadastrée section AW n°288, commune de Lunel.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS (64 000 €).

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Me Valéry FLANDIN
Notaire
199 route de Mende
34730 Prades Le Lez

M. Éric GALLAND
59 rue Marx Dormoy
34400 Lunel

Monsieur Djoe BONEV
13 rue Pierre Curie
34170 Castelnau-Le-Lez

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

24 FEV. 2023
La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

