

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section CH n° 271 située à Frontignan 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 alinéa 2, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-8 et L.302-9-1 ;

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, renouvelée par l'arrêté du 10 mars 2022 (JORF n°0061 du 13 mars 2022) à compter du 13 mars 2022 ;

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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau (SCoT) approuvé le 4 février 2014 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Sète Agglopolé 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 de carence quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opération d'aménagement - Axe 1, n° 704HR2021, signée 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, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise œuvre du droit de préemption sur la commune de Frontignan ;

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 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 2023-198 reçue en mairie de Frontignan le 5 juillet 2023, par laquelle maître Dominique Julien, notaire, agissant au nom et pour le compte de l'indivision Favier a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable au prix de cent mille euros (100 000 €), augmenté d'une commission d'agence de sept mille euros toutes taxes comprises (7 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle bâtie libre de toute occupation cadastrée section CH n° 271, sise 4 impasse Capeatang, sur la commune de Frontignan, d'une contenance de 50 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues par le mandataire et son mandant les 25 et 26 août 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel d'acceptation de la visite envoyé à l'EPF par madame Ghislaine Favier-Prat, représentant l'indivision FAVIER, en date du 1^{er} septembre 2023 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 6 septembre 2023, point de reprise du délai de préemption 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 immobilière de l'État n° 2023-34108-64482 en date du 21 septembre 2023 ;

Vu l'étude urbaine « Requalification du centre-ville », volet habitat, rendue par le cabinet d'urbanisme LA STRADA en date du 8 novembre 2022 ;

Vu l'étude de capacité « îlot de la MSAP » réalisée par le cabinet LA STRADA en date du 11 septembre 2023 ;

Vu le courrier d'engagement de Hérault Logement en date du 26 septembre 2023 ;

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 logements 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 Agglopôle 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'agrément 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 agrément ou conventionnements de logements sociaux ;

Considérant le non-respect des obligations triennales de la commune de Frontignan pour la période 2017-2019, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence n° DDTM34-2020-09-11364 en date du 18 décembre 2020 ;

Considérant que, en application de la convention de carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Frontignan en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions comprenant au moins 40 % de logement 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 et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, 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, par arrêté n° DDTM34-2021-10-12354 du 26 octobre 2021 ;

DÉCISION 2023/192

Considérant que l'immeuble cadastré section CH n° 271, situé en zone UA, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

Considérant que l'étude urbaine « Requalification du centre-ville », volet habitat, rendue par le cabinet d'urbanisme LA STRADA a identifié l'îlot « MSAP » rue Capestang en tant qu'îlot prioritaire d'intervention et préconise la réhabilitation et le recyclage des immeubles dégradés sis sur les parcelles CH 270 et 271 ;

Considérant que l'étude de capacité « îlot de la MSAP », porte sur la reconstruction et la réhabilitation de deux maisons mitoyennes offrant une surface de plancher totale de 258 m² répartie en 3 logements à créer dans l'îlot « MSAP » rue Capestang ;

Considérant que la parcelle s'insère dans ce projet de construction pour lequel le bailleur social Hérault Logement a manifesté son intérêt pour réaliser environ 3 logements locatifs sociaux, notamment sur l'assiette foncière constituée de la parcelle CH n° 271, objet de la présente décision de préemption. Etant précisé en outre que la parcelle voisine, cadastrée section CH n° 270 est déjà propriété de la commune de Frontignan et permettra 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 ;

Considérant que le prix proposé est excessif, le bâti de la parcelle CH n° 271 étant en très mauvais état. En effet, l'étude susvisée a relevé un décrochement de la façade, l'effondrement de l'escalier intérieur, une charpente endommagée, des murs périphériques qui présentent des ventres et s'effritent, ainsi qu'une toiture également en très mauvais état ;

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 CH n° 271, sise 4 impasse Capestang sur la commune de Frontignan.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à soixante-six mille cinq cents euros (66 500 €), auquel il faut rajouter une commission d'agence de sept mille euros toutes taxes comprises (7 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur, tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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
5 avenue Pierre Curie
BP 138
34112 Frontignan

Mme Ghislaine Favier

7 rue du Golfe
34110 Frontignan

M. Jean-Marc Favier

14 rue Capestang
34110 Frontignan

M. Gilbert Favier

12 chemin de la Distillerie
34110 Frontignan

M. Daniel Favier

15 impasse des Tilleuls
66270 Le Soler

Mme Sylvie Favier

588 chemin des Tourtoulères
34140 Mèze

M. Romain Valadier

643 avenue Louis Ravas
Résidence Le Beauvallon
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. 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 **04 OCT. 2023**



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