

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots n°1 et n°2 sis 16 rue de la Libération, parcelle cadastrée AW 295 située sur la commune de Lunel, 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.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 la délibération du conseil municipal de la commune de Lunel, en date du 28 septembre 1987, reçue en préfecture le 6 octobre 1987, instituant le droit de préemption urbain sur toutes les zones U du Plan d'occupation des sols ;

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 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 l'avenant à la convention cadre « Action Cœur de Ville » de Lunel valant Opération de Revitalisation de 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 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 logement, 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°DM23URB24044 du maire de Lunel en date du 31 janvier 2024 portant délégation du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie pour l'acquisition des lots de copropriété n°1 et n°2 de l'immeuble situé au 36 rue de la libération et cadastré section AW n°295 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 23M0450 réceptionnée en mairie de Lunel le 30 octobre 2023, par laquelle maître Jean-Gaëtan AUBERT, notaire à Sorgues, agissant au nom et pour le compte des consorts MAROGER, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de TROIS CENT CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (356 000€) :

- Le lot n°1 (231/1000è de quote-part de parties communes), constituant un local d'activité ;
- Le lot n°2 (185/1000è de quote-part de parties communes), constituant un appartement ;

Ces lots occupés, dépendent d'un ensemble immobilier, sis sur la parcelle bâtie cadastrée section AW n° 295 sise 16 rue de la Libération à Lunel (34) d'une contenance totale de 496 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressée par la commune de Lunel 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 par le notaire et les propriétaires le 27 décembre 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 9 janvier 2024, date de 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° 2023.34145.84511 en date du 15 janvier 2024 ;

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 PLU de Lunel, approuvé le 28 mars 2007, classe les biens concernés par la présente décision en zone UA 1 correspondant à la zone urbaine du centre-ville ayant vocation d'habitat, de commerces et 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 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 le projet de renouvellement urbain défini à la convention pluriannuelle précitée, prévoit « la restructuration lourde dans le cadre d'opérations d'aménagement public, d'immeubles en diffus et de deux îlots d'habitat ancien privé dégradés pour un nombre estimé d'immeubles acquis et restructurés d'environ 36 et une surface de plancher restructurée estimée à 6 532 m² » ;

Considérant l'avenant à la convention cadre « Action Cœur de Ville » de Lunel valant Opération de Revitalisation de Territoire (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, pour y parvenir, la commune de Lunel a signé une convention pré-opérationnelle « Renouvellement urbain du cœur de ville - opération d'aménagement - axe 1 », susvisée, qui a pour objet une mission d'acquisition foncière sur un secteur qui :

- d'une part s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du centre ancien,
- d'autre part a vocation à accueillir la création de logements dont au moins 25 % de logement locatifs sociaux, des services et équipements ;

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

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'immeuble bâti concerné par la présente décision, sis 16 rue de la Libération à Lunel (34) d'une contenance totale de 496 m², 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 l'immeuble objet de la DIA, le droit de préemption urbain renforcé dont il est délégataire ;

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 des lots n°1 et n°2, occupés, de la parcelle cadastrée AW n°295 sise 16 rue de la Libération, à Lunel.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 356 000, 00 €, (TROIS CENT CINQUANTE-SIX MILLE EUROS), 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 Jean-Gaëtan AUBERT

Notaire
71 Allée des Moulins
84700 sorgues

Madame Joséphine NOEL, veuve MAROGER

81 chemin de la Frigoulière
30121 MUS

Monsieur Bernard MAROGER

62 rue des Lignièrès
34670 BAILLARGUES

MCM IMMO

Monsieur Cédric MEZARD

42, quartier la Crau
84300 Cavaillon

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 « Télérécours 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

07 FEV. 2024

La directrice de l'établissement public foncier d'Occitanie

Sophie LATENÈTRE

COURRIER ARRIVÉE

- 8 FEV. 2024

S.G.A.R.