

OBJET : exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section CP n°255 située sur la commune de FRONTIGNAN 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 alinéa 2, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-8 ;

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 et par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 modifiant les conditions de participation au Conseil d'Administration ;

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 l'arrêté n°115-2025 en date du 1^{er} juillet 2025 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 alinéa 2 ;

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

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Sète Agglopôle 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 la convention opérationnelle quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opération d'aménagement - Axe 1, n° 0704HR2021 signée le 1^{er} octobre 2021, entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Frontignan, la communauté

DÉCISION 2025/92

d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de Région le 12 octobre 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2025201 reçue en mairie de FRONTIGNAN le 24 juin 2025, par laquelle maître _____, notaire associé à l'Office Notarial _____ sis _____, agissant au nom et pour le compte des consorts _____, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable au prix de cent un mille cinq cent euros (101 500,00 €) TTC augmenté d'une commission d'agence de huit mille cinq cent euros (8 500 €) TTC à la charge de l'acquéreur, la parcelle non bâtie cadastrée CP n°255 sise impasse des arbousiers, sur la commune de FRONTIGNAN d'une contenance de 845 m² ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2025-34108-43067 en date du 11 juin 2025;

Vu l'étude réalisée par Hérault Logement, reçue en date du 13 juin 2025 ;

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 logement 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 qu'en application de la convention opérationnelle « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opération d'aménagement - Axe 1, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Frontignan en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions comprenant au moins 40 % de logements 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 ;

Considérant que l'immeuble cadastré CP n°255 situé en zone UB fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie, spécifiquement identifié dans la convention, comme un des sites propices à la création de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la parcelle s'insère dans le projet qualitatif de construction, s'intégrant parfaitement à l'environnement immédiat en restant mesuré sur la densification de la parcelle ;



DÉCISION 2025/92

Considérant que le projet proposé par le bailleur HERAULT LOGEMENT permettrait la construction d'environ 9 logements locatifs sociaux ;

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 ;

La directrice générale 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 CP n°255 sise lieu-dit La Coste, sur la commune de FRONTIGNAN.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à cent un mille cinq cent euros (101 500,00 €), auquel il faut rajouter une commission d'agence de huit mille cinq cent euros (8 500 €) 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 :

- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à Maître _____ de l'étude _____ à Montpellier, la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 6 : 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 29 JUIL. 2025

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LARENÈTRE



