

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AN n° 18, sise 18 avenue de la mer à Candillargues, 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, par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre et par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 ;

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 ministériel du 10 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 ;

Vu la décision n° 2025/100 du 14 août 2025, portant délégation de signature de la directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie à Madame Nolwenn Manesse, directrice des ressources humaines, et notamment à l'effet de signer les décisions de préemptions ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de l'Or, approuvé le 25 juin 2019 ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Candillargues en date du 8 janvier 2013 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de l'Or de 2024-2029, approuvé par délibération du Conseil d'agglomération en date du 7 novembre 2024 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Candillargues en date du 6 juillet 2015 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Candillargues du 26 août 2020 portant délégation de pouvoirs au maire et la délibération du conseil municipal du 11 juin 2025 modifiant la délégation de pouvoir au maire, notamment en son article 15°, permettant au maire 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, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la décision du maire n° 2025-03 en date du 24 juin 2025, reçue en préfecture le 27 juin 2025, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AN n°18, au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle n° 649HR2021 dite « Centre ancien » - opération d'aménagement - Axe 1, signée le 8 avril 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Candillargues, approuvée par le préfet de Région le 6 mai 2021, et vu l'avenant n° 1 signée le 13 décembre 2024, approuvée par le préfet de Région le 16 décembre 2024 modifiant le périmètre d'intervention et intégrant la parcelle objet des présentes ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Candillargues en date du 4 janvier 2021 instaurant un périmètre d'étude, notamment sur le centre du village ;

Vu l'étude urbaine restituée en février 2023 et réalisée par le groupement solidaire conjoint : ESKIS paysagiste, LA STRADA, MICHEL DUPIN architecte urbaniste, MEDIAE VRD/HYDRAULIQUE et HORIZON CONSEIL ;

Vu l'étude de faisabilité du cabinet ISATIS Architecte Urbaniste réalisée en juillet 2025 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Candillargues le 27 mai 2025, par laquelle maître Laurent PICOLLET, de la SELAS Notaires du Pic St Loup, sise 199 route de Mende à Prades le Lez, agissant au nom et pour le compte de _____, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de deux cent sept mille euros (207 000 €), augmenté d'une commission d'agence de huit mille euros (8 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur, la parcelle bâtie cadastrée AN n° 18, sise 18 avenue de la mer à Candillargues, d'une contenance de 1 330 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et 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 reçue par le mandataire le 21 juillet 2025, 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 juillet 2025, 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° 2025-34050-48899 en date du 12 août 2025 ;

Considérant que le SCoT du Pays de l'Or recommande la mise en adéquation de la dynamique démographique et la capacité d'accueil des communes, et préconise de stopper la croissance démographique de Candillargues afin de permettre à la commune de gérer durablement l'accueil récent de population. Mais de manière complémentaire, il recommande de conserver une production de 20% de logements sociaux, au titre de la solidarité intercommunale, et à ce titre il est fixé un objectif de production minimale de 120 logements à programmer sous forme de renouvellement - réinvestissement urbain entre 2019 et 2033 pour la commune de Candillargues ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) du PLU de la commune de Candillargues estime que la moitié du potentiel de construction de logements se situe au sein de l'enveloppe urbaine existante, à l'intérieur de laquelle il est recensé une trentaine de logements en réinvestissement, 5 en renouvellement, 2 en densification et une vingtaine au sein de la dent creuse du Grand Plantier ;

Considérant que le Programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2024-2029 fixe le même objectif de production de logements que définis dans le SCoT, à savoir 120 logements, il identifie par ailleurs sur la commune de Candillargues un projet de maison de santé incluant une quinzaine de logements seniors (dont les 2/3 en logement social) ;

Considérant que, pour parvenir à ces objectifs, la commune de Candillargues a signé la convention pré-opérationnelle susvisée qui a pour objet une mission d'acquisitions foncières sur le secteur du centre ancien susceptible d'accueillir, sur le moyen/long terme, la réalisation d'une (ou plusieurs) opération(s) d'aménagement à dominante de logements comprenant des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, des commerces, services et équipements publics ;

Considérant que le périmètre de l'étude urbaine retenu porte sur deux sites, d'une part les deux zones AUE et les parcelles en zones Uba, et d'autre part le centre du village, notamment les parcelles le long du canal (avenue de la mer) et la parcelle AN 18, afin d'évaluer leur potentiel de mutation, tant sur la forme des bâtis et/ou aménagement que sur la capacité à générer un tissu cohérent et durable ;

Considérant que l'étude de faisabilité réalisée par le cabinet ISATIS fait ressortir sur l'emprise des parcelles AN n° 17 et AN n° 18 un projet de réalisation de 10 logements et de 20 places de stationnements ;

Considérant que la parcelle cadastrée AN n° 18 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux / sénior ;

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 AN n° 18, sise 18 avenue de la Mer, sur la commune de Candillargues, libre de toute occupation et d'encombrants.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à deux cent sept mille euros (207 000 €), augmenté de huit mille euros (8 000 €) toutes taxes comprises de frais d'agence 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 :

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

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de Maître LASCOMBES, notaire au 29 rue Foch 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet www.telerecours.fr. Elle peut

DÉCISION 2025/101

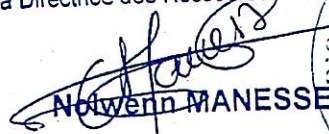
également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

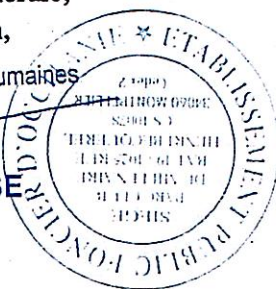
À Montpellier, le

19 AOUT 2025

Pour la Directrice générale,
et par délégation,

La Directrice des Ressources Humaines


Nolwenn MANESSE



COURRIER ARRIVÉE

20 AOUT 2025

S.G.A.R.