



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée CH numéro 361 de la commune de 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, 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 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, puis modifié le 6 février 2025 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable par délibération du 13 novembre 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Frontignan en date du 20 janvier 2026 et transmise en préfecture en date du 29 janvier 2026 portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu l'avenant n°4 de la convention cadre pluriannuelle action cœur de Ville 2023-2026 et à l'opération de revitalisation du territoire multisites de sète agglomération méditerranée signée entre les communes de Frontignan, Loupian, Marseillan, Sète, la communauté de l'agglomération Sète agglomération méditerranée et l'Etat, la Région Occitanie Pyrénées méditerranée, la Caisse des dépôts-Banque de Territoires, l'Établissement Public Foncier, le Groupe Action Logement et l'Agence Nationale de l'Habitat et la Chambre de commerce et de l'Industrie (CCI de l'Hérault) en date du 9 juillet 2025 ;

Vu la convention de carence dénommée « Arrêté de carence 2020 - 2022 » signée le 1^{er} octobre 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Frontignan et Sète Agglomération Méditerranée approuvée par le préfet de Région le 12 octobre 2021 ;

Vu la convention de carence dénommée « Arrêté de carence 2020 - 2022 » signée le 1^{er} octobre 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Frontignan et Sète Agglomération Méditerranée approuvée par le préfet de Région le 12 octobre 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Frontignan le 13 novembre 2025 par laquelle maître _____ notaire au sein d'un office notarial sis _____, agissant au nom et pour le compte de Madame _____ a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 200 000 € (deux cent mille euros), la parcelle cadastrée section CH numéro 361 sise à FRONTIGNAN d'une contenance respective de 76 m².

Vu la demande de visite adressée par la commune de Frontignan en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, effectuée par notification administrative, reçue le 13 janvier 2026 par le notaire mandataire du propriétaire, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le refus tacite de la propriétaire à la demande de visite du bien, confirmé par leur absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Vu la visite réalisée par la commune préalablement à l'émission de la présente DIA ;

Vu la visite réalisée le 2 février 2026 par l'EPF d'Occitanie du bien voisin dans le cadre de sa démarche d'acquisition amiable et permettant de constater l'ouverture structurelle entre le bien objet de la présente DIA et l'immeuble de la parcelle voisine CH 362, qui permettait l'exploitation passée du local commercial par l'enseigne VIVAL ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-34108-73450 en date du 16 octobre 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 la commune de Frontignan est inscrite dans le programme Action Cœur de ville traduit par l'Opération de Revitalisation de Territoire portée par Sète Agglopol Méditerranée, lequel prévoit notamment de favoriser un développement économique et commercial équilibré et de proposer une offre attractive de l'habitat ;

Considérant que l'immeuble cadastré section CH numéro 361 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et est situé en zone UA, zone identifiée dans le Plan local d'urbanisme comme une zone nécessitant la construction de logements sociaux et impose à ce titre la construction d'un minimum de 30% de logements sociaux lors de la conduite d'opération de construction comportant au moins trois logements ;

Considérant que la parcelle est située sur la place de l'hôtel de ville, place centrale et visible, et s'inscrit dans un projet qualitatif de construction, lequel s'intègre parfaitement à l'environnement immédiat en restant mesuré sur la densification de la parcelle ;

Considérant que le courrier en date du 5 janvier 2026 transmis par le notaire émetteur de la DIA à la mairie de Frontignan indiquait, s'agissant de l'état d'occupation du local au rez-de-

chaussée de l'immeuble sis sur la parcelle cadastrée CH 361, que d'une part « *le locataire n'est plus présent dans les lieux (...) et [que] la situation demeure inchangée à ce jour* » ; d'autre part, que les clefs des locaux sont détenues par un commissaire de justice et que le local a été en partie vidé ;

Considérant que la surface commerciale du rez-de-chaussée indiquée dans la DIA n'est pas en adéquation avec le constat matériel qui a pu être réalisé lors des visites menées en dehors de la présente procédure de préemption, et considérant le lien physique entre les deux immeubles la nécessité de réaliser un relevé qui permettra d'identifier les limites physiques et juridiques plus précises ;

Considérant le jugement du tribunal judiciaire de Montpellier rendu le 30 mai 2025 ayant prononcé l'expulsion de la _____ sous astreinte mensuelle ;

Considérant qu'il appartient avant la vente au propriétaire de faire constater par commissaire de justice l'effectivité de l'expulsion ;

Considérant que le vendeur déclarait dans la promesse de vente annexée à la DIA n'avoir jamais loué le bien à un locataire auquel il aurait donné congé pour vendre ;

Considérant que le projet proposé par le bailleur SETE THAU HABITAT permettrait l'amélioration du local commercial situé au rez-de-chaussée et la création de trois logements locatifs sociaux de type T1, comportant deux PLUS et un PLAI ;

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 CH numéro 361, sise sur la commune de Frontignan, libre de toute occupation et de tout encombrement.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 180 000 € (cent quatre-vingt mille euros).

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 _____, de l'étude _____, sise _____, 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

DÉCISION 2026/13

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

10 FEV. 2026
La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

10 FEV. 2026

S.G.A.R.