

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée BC n°1 de la commune de Poussan 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.213-8 ;

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

Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bassin de Thau, approuvé par délibération du comité syndical mixte du Bassin de Thau en date du 04 février 2014, modifié le 13 février 2017 ;

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 et le lancement de l'élaboration de son nouveau Programme local de l'habitat 2027-2032 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Poussan en date du 11 décembre 2017, modifié le 5 mars 2024 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Poussan du 11 décembre 2017 instituant un droit de préemption urbain sur les zones UA, UC, UE, UI et AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-11-14326 du 17 novembre 2023 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 Poussan ;

Vu la convention opérationnelle quadripartite « Arrêté de carence 2020- 2022 » signée le 26 novembre 2021 entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Poussan, la communauté d'agglomération de Sète Agglopôle Méditerranée et l'EPF d'Occitanie, 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 Poussan ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n°DDTM34-2023-12-14458 du 4 janvier 2024 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune Poussan conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2025-129 reçue en mairie de Poussan le 24 novembre 2025, par laquelle maître _____, Notaire, agissant au nom et pour le compte de _____ et _____ a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable au prix de sept cent cinquante mille euros (750 000 €) augmenté d'une commission d'agence de quinze mille euros (15 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur, la parcelle bâtie cadastrée BC n°1, sise 93 chemin du Terraiet, sur la commune de Poussan d'une contenance de 3420 m² ;

Vu la demande 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, reçues respectivement par le propriétaire et ses mandataires, le 14 et 19 janvier 2026, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'accord donné par les propriétaires en date du 19 janvier 2026 et le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 26 janvier 2026, en présence des propriétaires du bien, et la réception des documents demandés en date du 30 janvier 2026 impliquant une reprise du délai de préemption à compter du 26 janvier 2026 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 portant le numéro DS 28855842 en date du 29 janvier 2026 ;

Vu l'étude capacitaire réalisée par FDI, communiquée à l'EPF le 29 janvier 2026 ;

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, afin de répondre au besoin global de mixité sociale et générationnelle et de diversifier les typologies d'habitat par l'utilisation de formes urbaines facilitant les rotations dans le parc immobilier, affiche un objectif de 30% de logements locatifs sociaux au sein des principales opérations urbaines ;

Considérant qu'en application de l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'objectif de réalisation de logements sociaux de la commune de Poussan pour la période triennale 2020-2022 était de 288 logements, et que le bilan triennal pour la période 2020-2022 ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif global incombant à la commune

que de 10,76 %, qu'en conséquence, la commune de Poussan a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 17 novembre 2023 ;

Considérant que, en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Poussan en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2020-2022 et le cas échéant celle 2023-2025 ;

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 Poussan 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'EPF d'Occitanie par arrêté du 4 janvier 2024 ;

Considérant que la parcelle cadastrée section BC n°1 située en zone UCb, un zonage dans lequel tout programme de logements comportant au moins 6 logements doit prévoir d'affecter au logement social au moins 35% dudit programme, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et a vocation à permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

Considérant l'étude réalisée par le bailleur social lui ayant permis de déterminer la faisabilité d'une opération de démolition/construction neuve qui permettra l'édification de 27 logements sociaux, répartis en 10 logements locatifs sociaux et 17 logements BRS ;

Considérant que, en assurant la création de logements locatifs sociaux sur la parcelle préemptée, l'opération projetée s'inscrit dans la volonté de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

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 BC n°1, sise 93 chemin du Terraiet, sur la commune de Poussan.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à sept cent cinquante mille euros (750 000 €), auquel il faut rajouter une commission d'agence de quinze mille euros (15 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur, tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

DÉCISION 2026/18

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 _____, de l'étude sise 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. 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 20 FEV. 2026

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

