



**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AA n° 104, sise 5 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** 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° 2025-08 en date du 11 décembre 2025, reçue en préfecture le 12 décembre 2025, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AA n°104, au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la convention opérationnelle n° 1199HR2026 dite « Centre ancien » - opération d'aménagement - Axe 1, signée le 12 janvier 2026 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Candillargues, approuvée par le préfet de Région le même jour ;

**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** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Candillargues le 8 décembre 2025, par laquelle maître Julie LIENARD, notaire associé, ONST NOTAIRES, sise Place Francis Laurent à Saint Thibéry (34), agissant au nom et pour le compte de [redacted] décédée, dont la gestion de sa succession a été confiée au service des Domaines, en la personne du Directeur des services fiscaux, Service des Domaines à Marseille, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de cent soixante-dix mille quatre-vingt-quatorze euros et quarante centimes (170 094,40 €), augmenté d'une commission de huit mille neuf cent quatre euros et soixante centimes (8 904, 60 €) TTC à la charge de l'acquéreur, la parcelle bâtie cadastrée AA n° 104, sise 5 avenue de la mer à Candillargues, d'une contenance de 174 m<sup>2</sup> ;

**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 lettre recommandée avec accusé de réception reçue par le mandataire le 19 janvier 2026, 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 2 février 2026, 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° Réf DS : 28568733 en date du 3 février 2026 ;

**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 ;

**Considérant** que, pour parvenir à ces objectifs, la commune de Candillargues a signé une convention pré-opérationnelle le 8 avril 2021 suivi d'une convention opérationnelle le 12 janvier 2026, qui a pour objet une mission d'acquisitions foncières et immobilières sur le secteur du centre ancien susceptible d'accueillir 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 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, a identifié un potentiel de production de 5 logements en réinvestissement, au sein du périmètre du centre ancien de Candillargues dans lequel se situe la parcelle objet de la DIA ;

**Considérant** l'intérêt manifesté par le bailleur social Hérault Logement et son projet de 5 logements locatifs sociaux en construction neuve sur la parcelle objet de la DIA ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée AA n° 104 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 de cette opération de 5 logements locatifs sociaux portée par Hérault Logement ;

**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 AA n° 104, sise 5 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 cent soixante-dix mille quatre-vingt-quatorze euros et quarante centimes (170 094,40 €), augmenté d'une commission de huit mille neuf cent quatre euros et soixante centimes (8 904,60 €) toutes taxes comprises 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 ;
- Au vendeur ;
- 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](http://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 La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

20 FEV. 2026

  
Sophie LAFENÊTRE

Page 3 sur 3

