

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée BL 218 de la commune de Juvignac 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 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 2017 portant nomination de Madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie, mandat renouvelée par l'arrêté ministériel du 10 mars 2022 publié au JORF 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 ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale (ScoT) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 18 novembre 2019 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé par délibération n°M2019-554 du Conseil Métropolitain le 18 novembre 2019 et prorogé par délibération du Conseil Métropolitain le 3 décembre 2023 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 16 juillet 2025 ;

Vu le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), prévu par le PLUi précité, sur le secteur « Cœur de ville » de la commune de Juvignac ;

Vu le courrier de la commune en date du 22 janvier 2026 identifiant les intentions d'aménagements du secteur ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-11-14321 du 17 novembre 2023 portant constat de carence à l'issue de la période triennale 2020-2022, 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 JUVIGNAC ;

Vu la convention opérationnelle de carence « Arrêté de carence 2023-2025 » Axe 1 – Opération d'aménagement, n° 1036HR2024, signée le 31 juillet 2024 entre l'EPF d'Occitanie, l'Etat, la commune de Juvignac et Montpellier Méditerranée Métropole, approuvée par le préfet de Région le 19 août 2024, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise en œuvre du droit de préemption sur la commune de Juvignac ;

Vu la délibération n°2025-231 du 16 juillet 2025 par laquelle le conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole a instauré le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2025-08-16225 du 23 septembre 2025 instaurant le droit de préemption urbain sur la commune de JUVIGNAC pendant l'application de l'arrêté prononçant la carence de la commune au titre de la période triennale 2020-2022 ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2026-04-17008 du 4 mai 2026 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune JUVIGNAC conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de JUVIGNAC le 16 mars 2026, par laquelle maître [redacted] notaire sise à [redacted], agissant au nom et pour le compte de [redacted], a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de cinq cent quatre-vingt-onze mille € (591 000,00 euros) augmenté d'une commission d'agence de vingt-six mille € TTC (26 000,00 euros TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle cadastrée section BL n°218 sise 51 bis rue du Poumpidou à Juvignac d'une contenance de 1150 m² et du mobilier à hauteur de vingt-cinq mille euros (25.000,00 euros TTC). Etant précisé que cette vente est indissociable de celle de la parcelle cadastrée section BL 271, objet d'une DIA également reçue en mairie de Juvignac le 16 mars 2026 ;

Vu la demande unique de visite et de communication des documents, 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 notaire le 11 mai 2026, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 02 juin 2026 et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la visite tenue le 02 juin 2026, en dehors du délai légal prévu par l'article D. 213-13-2 du Code précité ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2026-34123-32664 en date du 3 juin 2026 ;

Considérant qu'en application de l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Juvignac pour la période triennale 2020-2022 était de 281 logements sociaux ;

Considérant qu'en application du même article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agrément ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Juvignac pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PSL ou assimilés, et 30 % au moins en PLAI ou assimilés ;

Considérant que le bilan triennal 2020-2022 fait état d'un taux de réalisation de l'objectif global incombant à la commune de 61 logements sociaux, soit un taux de réalisation de 21,71 % ;

Considérant que le bilan triennal 2020-2022 fait état de 11,93 % de PLAI ou assimilés et de 9,17 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou de conventionnements de logements sociaux ;

Considérant le non-respect des obligations triennales de la commune de Juvignac pour la période 2020-2022 ;

Considérant qu'en application de la convention opérationnelle de carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de JUVIGNAC 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 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 urbain institué sur la commune de Juvignac, 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'Établissement public foncier d'Occitanie sur le périmètre de la convention susvisée, par arrêté du 4 mai 2026 susvisé ;

Considérant que la parcelle cadastrée BL n°218 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 comprenant une part de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la parcelle précitée, située en cœur de ville, relève d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) visant notamment une mixité d'habitat parmi d'autres objectifs et que cette parcelle représente une opportunité pour produire une opération globale participant notamment à la production de logements sociaux ;

Considérant que le secteur « Cœur de ville » délimitant le projet du PAPAG, se situe au centre de l'espace urbain de Juvignac, entre les quartiers pavillonnaires des Garrigues, des Pattes et de la plaine et que ce secteur stratégique de par sa situation et sa fonction, dont la « frange nord-est » est desservie par la ligne 3 du tramway, que celui-ci vise à recevoir un projet d'aménagement qui permettra notamment de :

- créer un cœur urbain attractif et de qualité pour la ville de Juvignac ;

DÉCISION 2026/68

- renforcer les fonctions de centralité et l'animation de l'espace public ;
- développer une mixité habitat – activités ;
- proposer une démarche architecturale et paysagère de qualité ;
- créer de nouvelles porosités visuelles et piétonnes, au sein du site et avec le reste de la ville ;
- valoriser et créer des espaces collectifs végétalisés contribuant à la qualité du paysage urbain et au confort thermique d'été ;

Considérant que les acquisitions foncières déjà réalisées dans le secteur par l'EPF d'Occitanie à la demande de la commune en vue de la réalisation de ce projet, notamment les acquisitions amiables des parcelles BL n°82 et 83 auprès des époux _____, actée le 7 novembre 2024 et de la parcelle BL n°263 auprès de Madame _____ actuellement en cours, se situent à proximité directe de la parcelle BL n°218 et que son acquisition s'inscrit bien dans la continuité de l'action foncière déjà engagée ;

Considérant que la parcelle objet de la présente décision est visée dans le courrier de la commune comme élément essentiel de la réalisation du projet d'aménagement global ;

Considérant qu'elle participera à la réalisation d'une production de logements locatifs sociaux, mais également à la réalisation d'équipements publics structurants ;

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 BL n°218 sise 51 bis rue du Poumpidou, allée saint sauveur sur la commune de JUVIGNAC.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 566 000 € (cinq cent soixante-six mille euros), augmentés de 26 000 € (vingt-six mille euros) de frais d'agence à charge de l'acquéreur, tel que prévu dans la DIA.

Article 3 : D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de vingt-cinq mille (25 000,00 €) tel que stipulé au sein de la DIA, ces derniers étant, de par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés. L'acquisition de l'immeuble et de ses biens mobiliers sera constatée aux termes d'un seul et même acte de vente.

Article 4 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 5 : De notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 6 : De confier à l'étude de Maître _____, notaire à Montpellier, la rédaction de l'acte authentique de vente.

DÉCISION 2026/68

Article 7 : 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 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

17 JUN 2026

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE



