

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AB n° 188 sise 2 rue de la Comédie sur la commune de Servian 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.212-1 à L.212-5 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 et 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 ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu la décision n° 2026/49 en date du 17 avril 2026 portant délégation de signature de la Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie au profit de son Directeur Général Adjoint, Monsieur Damien Teichner ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale du Biterrois (SCoT) approuvé le 15 décembre 2021 ;

Vu le Programme local de l'habitat (PLH) 2025-2030 de l'Agglomération Béziers Méditerranée approuvé par le conseil communautaire le 3 juillet 2026 ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Servian en date du 13 février 2008, ayant fait l'objet d'une révision en date du 29 juillet 2021, et ayant fait l'objet d'une modification en date du 26 septembre 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune en date du 13 février 2008 par lequel le conseil municipal a étendu le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-11-14331 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 Servian ;

Vu la convention opérationnelle quadripartite « Arrêté de carence 2020-2022 » - Opération d'aménagement ou de logement - Axe 1, n° 0669HR2021 signée le 9 juillet 2021, entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Servian, la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de Région le 28 juillet 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 2600028 reçue en mairie de Servian le 23 avril 2026, par laquelle Maître : _____ notaire à _____, agissant au nom et pour le compte de _____ a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000 €) comprenant une commission d'agence de DIX MILLE EUROS (10 000€) à la charge du vendeur, le bien cadastré section AB n° 188 sise 2 rue de la Comédie d'une contenance cadastrale de 270m² sur la commune de Servian ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-12-14461 du 4 janvier 2024 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Servian conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

Vu la demande unique de communication des documents et de 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, réceptionné le 12 juin 2026 par le propriétaire et par le notaire mandataire, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par le propriétaire en date du 16 juin 2026 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 17 juin 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 immobilière de l'État, n° 2026-34300-37797 en date du 22 juin 2026 ;

Vu la correspondance de l'OPH de Béziers Méditerranée en date du 22 juin 2026 ;

Considérant que le SCoT du Biterrois indique que la commune de Servian fait partie des communes du territoire soumises à la production de 25 % de logements sociaux dans son parc, en vertu de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Considérant que le PLH 2025-2030 de l'Agglomération Béziers Méditerranée fixe pour objectif la production de 432 logements dont 187 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession sociale sur la période ;

Considérant que le rapport de présentation du PLU de Servian prévoit un objectif de production de logements sociaux approchant les 25% du parc total afin de respecter les principes de mixité sociale ;

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 Servian pour la période triennale 2020-2022 était de 154 logements ;

Considérant que le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Servian pour la période 2020-2022 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins en PLAI ou assimilés ;

Considérant que le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 32 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 20,78 % ;

Considérant que ledit bilan triennal fait état de 34,21 % de PLAI ou assimilés et de 0 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

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

Considérant qu'en application de la convention carence « Arrêté de carence 2020-2022 » - Axe 1 - Opérations d'aménagement, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur différents secteurs de la commune de Servian en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions, comprenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de Servian de réaliser les objectifs fixés dans le PLH ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation et, notamment en cas de carence, d'atteindre les objectifs de production en matière de création de logements locatifs sociaux tels que définis pour les périodes triennales 2020-2022, 2023-2025, le cas échéant ;

Considérant que pour réaliser cette mission, le préfet du département de l'Hérault, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme, du droit de préemption urbain institué sur la commune de Servian, 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 de carence susvisée ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AB n° 188 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie ;

Considérant que l'emplacement en cœur de ville et la superficie importante de la parcelle bâtie sont propices à une opération d'acquisition amélioration en vue de la création de logements locatifs sociaux et que dans ce contexte, l'Office Public de l'Habitat Béziers Méditerranée a identifié la faisabilité de 4 logements avec stationnements intégrés et a manifesté son intérêt le 22 juin 2026 ;

Considérant que cette acquisition par l'EPF présente un véritable caractère d'intérêt général en la production de logements sociaux et dont l'OPH a manifesté son intérêt pour la réalisation d'un tel projet, 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 bâtie cadastrée section AB n°188, sise 2 rue de la Comédie sur la commune de Servian, d'une contenance totale de 270 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000 €) 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,

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

DÉCISION 2026/84

Article 5 : De confier à l'étude de Maître Pierre-Marie LASCOMBES, notaire 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 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

16 JUL. 2026

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

