

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AL numéro 119 sise sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone 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.211-11 et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-9

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 le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé par délibération n°M2019-554 du Conseil Métropolitain le 18 novembre 2019 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024, approuvé par délibération n°M2019-560 du Conseil Métropolitain le 18 novembre 2019 et prorogé par délibération du 3 décembre 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone en date du 29 mars 2013, modifié par délibération du 30 mars 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, en date du 16 juillet 2013 ;

Vu la délibération n° M2024-47 du Conseil Métropolitain du 13 février 2024 portant délégation de pouvoirs au Président du Conseil Métropolitain, notamment d'autoriser la délégation du droit de préemption urbain à l'occasion de l'acquisition d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme ou la délégation du droit de priorité selon les dispositions prévues à l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté n° MAR2024-0070 du Président de la Métropole du 23 juillet 2024 portant délégation de fonction, en application de L. 5211-9 et L. 5211-10 du CGCT, à l'Aménagement durable du territoire, l'urbanisme et la maîtrise foncière au 20ème vice-président ;

Vu l'arrêté n° MD2025-0408 du vice-président de la Métropole du 28 mars 2025 et transmise en préfecture le 29 mars 2025 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 la convention pré-opérationnelle signée le 5 décembre 2023 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, et Montpellier Méditerranée Métropole approuvée par le préfet de Région le 6 décembre 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Villeneuve-lès-Maguelone le 26 février 2025, par laquelle [REDACTED], notaire à Lattes, agissant au nom et pour le compte de [REDACTED], a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de CINQ CENT MILLE EUROS € (500 000 euros), comprenant du mobilier à hauteur de ONZE MILLE CINQ CENT EUROS (11 500 euros TTC), la parcelle cadastrée section AL numéro 119 sise 122 rue des Fusains sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone d'une contenance de 1 193 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 par les propriétaires le 22 avril 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite du propriétaire par courriel en date du 22 avril ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 5 mai 2025, 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° 2025-34337-21255 en date du 12 mai 2025 ;

Considérant que le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole fixe comme objectif en application de la Loi Littoral, le SCOT préconise d'engager des projets et opérations d'investissement sur les tissus déjà urbanisés en privilégiant notamment les disponibilités foncières résiduelles tout en tenant compte du cadre de vie, de la qualité paysagère, patrimoniale, des formes urbaines, de la qualité architecturale, et le cas échéant d'obstacles tenant aux capacités des espaces et des équipements publics. Ces opérations doivent également veiller à renforcer la cohésion sociale au travers d'actions réduisant les disparités territoriales et tendant à desserrer la tension du marché immobilier, en particulier par la mise en place d'une offre en logement locatif social ou en accession abordable et en logements intermédiaires répondant à la diversité des parcours résidentiels ;

Considérant que le PLH de Montpellier Métropole 2019-2024 donne pour objectif à la commune de Villeneuve-Lès-Maguelone la production de 420 à 450 logements soit 70 à 75 logements par an avec une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve devra être constatée ;

Considérant que la Montpellier Méditerranée Métropole a arrêté par délibération du 8 octobre 2024 son projet complet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et que dans le cadre de son élaboration, la commune a lancé une réflexion globale dès 2020 afin de définir un projet urbain cohérent. L'étude urbaine, réalisée par le groupement La Strada, s'est terminée en mars 2023 avec la réalisation d'un plan guide à l'échelle de la zone agglomérée pour définir les grandes orientations d'aménagement pour les 15 à 20 prochaines années.

Considérant que dans cette étude un travail pré-opérationnel sur les trois secteurs de réinvestissement urbain a été réalisé (définition des formes urbaines, des circulations, des capacités en production de logements, des trames végétales, etc.).

Considérant que parmi ces secteurs, le secteur « La Condamine des Aires » qui forme un triangle bordé par la Route Métropolitaine 185 (RM185) au Nord, le chemin de la Mosson à l'Est

et l'Avenue de la Gare à l'Ouest a été identifié par la commune comme favorable à la mise en œuvre de sa politique de réinvestissement urbain en vue d'organiser la restructuration de cette zone à dominante d'activité, en un quartier mixte de logements, espaces publics et activités commerciales.

Considérant que l'EPF d'Occitanie a déjà acquis sur ce secteur en 2013, la parcelle alors cadastrée section AL numéro 13 dans le cadre d'un conventionnement avec la commune, ayant permis la réalisation d'une opération de 24 logement locatifs sociaux démontrant la démarche engagée par la commune sur ce secteur ;

Considérant que ce secteur est intégré au périmètre de la convention pré-opérationnelle susvisée, prévoyant une mission d'acquisition foncière a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Villeneuve-Lès-Maguelone en vue de la réalisation par la commune d'opérations d'aménagement à dominante de logements dont au moins 30% de logements sociaux, des commerces, services et équipements public ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AL numéro 119 fait partie de ce secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de logements, dont des logements sociaux et des commerces ;

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 AL numéro 119 sise 122 rue des Fusains sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 488 500 € (QUATRE CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE CINQ CENT EUROS) tel que prévu dans la DIA.

Article 3 : D'acquiescer amiablement les meubles meublants au prix de ONZE MILLE CINQ CENT EUROS (11 500 €) 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 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 Maître Rebecca LHUBAC-ATTIA, notaire associée à Villeneuve-lès-Maguelone, 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 28 MAI 2025

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE