

DÉCISION 2025/125

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AP n°197 sise 30 Avenue du 11 Novembre à Castries (34), suite à adjudication par substitution à l'adjudicataire

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 alinéa 2, L.213-1 alinéa 6 et R.213-15 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22 ;

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) de Montpellier Méditerranée Métropole, adopté par délibération du Conseil communautaire du 17 février 2006, et sa révision approuvée par délibération n°M2019-554 du Conseil Métropolitain du 18 novembre 2019 ;

Vu le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Montpellier Méditerranée Métropole, adopté par délibération n°M2019-560 du conseil métropolitain du 10 avril 2019 et prorogé par délibération du 3 décembre 2023 ;

Vu le Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 (CMS), portant objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Castries ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole, en date du 16 juillet 2025 ;

Vu la délibération n°M2025-231, du 16 juillet 2025, du conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole, ayant instauré pour chaque commune le droit de préemption urbain (DPU), sur les zones U et AU du PLUi ;

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 portant délégation de fonction à Monsieur Stéphane CHAMPAY, Vice-Président délégué à l'Aménagement durable du territoire, à l'Urbanisme opérationnel et à la Maîtrise foncière ;

DÉCISION 2025/125

Vu la décision du Président de Montpellier Méditerranée Métropole n°MD2025-1193, signée le 14 octobre 2025 et reçue en préfecture de le Hérault le 14 octobre 2025, publiée le 15 octobre 2025, relative à la délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie dans le cadre de l'aliénation de la parcelle AP 197, constituant le lot n°05 de l'adjudication du 22 septembre 2025 ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Multisites » n°1057HR2024 signée le 09 octobre 2024 entre la commune de Castries, Montpellier Méditerranée Métropole 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 ;

Vu l'étude de l'Office Foncier Solidaire sur la parcelle section AP n° 197 ;

Vu la déclaration du greffe du Tribunal judiciaire de Montpellier reçue en mairie de Castries le 24 juillet 2025, l'informant de la vente par voie d'adjudication, le 22 septembre 2025, de plusieurs lots, notamment du lot n°5 constitué par un terrain constructible avec un bâti en mauvais état, édifié sur la parcelle cadastrée section AP n°197, d'une superficie de 1514 m² au sol, sise 30 avenue du 11 Novembre à Castries ;

Vu le jugement d'adjudication n° RG 25/00073 du Tribunal judiciaire de Montpellier en date du 22 septembre 2025, constatant la dernière enchère relative à la parcelle précitée, au montant de TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (392 000 €) ;

Vu l'absence de surenchère ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-34058-64453 en date du 10 septembre 2025 ;

Considérant que la commune de Castries est située dans le SCOT de Montpellier Méditerranée Métropole, révisé et approuvé le 18 Novembre 2019, qui fixe l'objectif de poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux tout en les répartissant de manière équilibrée à l'échelle de la Métropole, afin d'éviter de concentrer l'offre sociale sur la ville-centre et de diversifier l'offre de logement sur l'ensemble des communes ;

Considérant que le SCOT précise que le principe de solidarité territoriale doit guider de manière durable la déclinaison de cette politique du logement à l'échelle de chaque commune et qu'il encourage à utiliser le potentiel dans le tissu urbain existant ;

Considérant qu'il pose l'objectif de production de logements locatifs sociaux, en accession abordable et en location intermédiaire en augmentant notamment la part des logements en accession abordable, tout particulièrement à l'échelle des communes dont le marché immobilier est le plus tendu, afin notamment de participer à l'équilibre social des quartiers en enrichissant leur mixité sociale, par cette offre en accession abordable et locative intermédiaire ;

Considérant que le PLH 2019-2024 de Montpellier Méditerranée Métropole prescrit la production de 75 à 80 logements sociaux par an à l'échelle de la commune de Castries ;

Considérant, que via la convention pré-opérationnelle précitée la commune confie à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur un secteur « Multi-sites » de Castries susceptibles d'accueillir la réalisation d'opérations d'aménagement à dominante de logement, tout en respectant le Programme Local de l'Habitat, avec au moins 30% de logements sociaux ;

Considérant que la parcelle bâtie cadastrée section AP n°197 est située zone UC3-2a du PLUi, correspondant à des tissus urbains mixtes, et qui permet, par souci d'économie d'espace et

d'alternative à l'étalement urbain, une densification douce des quartiers, en respectant leurs caractéristiques paysagères et le confort des habitants ;

Considérant que la parcelle bâtie cadastrée section AP n°197, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie, et s'inscrit dans cette logique de réinvestissement urbain doux et maîtrisé, dans un secteur de la commune qui a déjà fait l'objet d'aménagement de petits îlots de logements collectifs et qui se situe à proximité directe des équipements scolaires tels que crèche municipale, l'école élémentaire et le collège ;

Considérant que l'Office Foncier Solidaire a mené une étude de faisabilité sur la parcelle section AP n° 197, dont les conclusions établissent la possibilité de réaliser une opération de construction neuve entièrement réalisée en Bail Réel Solidaire (BRS), permettant la création d'environ 19 logements en R+1+attique, ainsi qu'environ 20 places de stationnement en sous-sol ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objectifs 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 l'adjudication, 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 et substitution au prix de la dernière enchère, de la parcelle cadastrée section AP n° 197 d'une contenance de 1 514 m² au sol, sise 30 avenue du 11 Novembre à Castries.

Article 2 : Précise que le prix net d'acquisition de la parcelle, libre de toute occupation, est de TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (392 000 €), soit le prix de la dernière enchère visée dans le jugement sus-référencé, hors frais de procédure et émoluments, auquel s'ajoutent CINQ MILLE NEUF CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES D'EUROS (5 952.42 €) de frais de vente ; ledit prix sera réglé à maître Pierre-André Merlin membre de la société LEXEM AVOCATS, avocat poursuivant inscrit au barreau de Montpellier qui en accusera réception.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision :

au **Greffé du Tribunal Judiciaire de Montpellier**
Nouveau Palais de justice,
Place Pierre Flotte,
34040 MONTPELLIER,

à **Maître Pierre-André MERLIN**, avocat poursuivant
LEXEM AVOCATS
20, boulevard du Jeu de Paume
34000 MONTPELLIER,

à **Maître Nathalie CELESTE**, avocate représentant l'adjudicataire
10 rue de Tarragone 34070
MONTPELLIER,

Aux **indivisaires vendeurs**,

DÉCISION 2025/125

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : 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 par 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 OCT. 2025

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

