

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AM n°171 située au 762 rue de la Ducque à Prades-le-Lez 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 ;

**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 du 10 mars 2022 (JORF n°0061 du 13 mars 2022) à compter 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

**Vu** la délibération n° M2019-412 du 23 juillet 2019 du conseil de la Métropole, arrêtant le projet de PLH 2019-2024 après avis de l'État, et la délibération du conseil de la Métropole n° M2019-560 en date du 18 novembre 2019 adoptant définitivement le programme local de l'habitat (PLH 2019-2024) ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Prades-Le-Lez en date du 27 août 2012 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Prades-Le-Lez du 22 novembre 2012 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n°DDTM34-2023-11-14327 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 Prades-Le-Lez ;

**Vu** la convention opérationnelle « Arrêté de carence 2023-2025 » n°1012HR2024 quadripartite signée le 14 juin 2024 entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Prades-Le-Lez, la métropole de Montpellier 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 de Prades-Le-Lez, approuvée par le préfet de région le 17 juin 2024 ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2024-06-15007 du 19 juin 2024 portant délégation du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Prades-Le-Lez conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner n°34 217 24 M0029 reçue en mairie de Prades-Le-lez le 23 avril 2024, par laquelle maître Luc RIBAUD, notaire associé, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Jérôme VIDAL et Monsieur Laurent VIDAL, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable au prix de cinq cent quatre-vingt mille euros, la parcelle bâtie libre de toute occupation, cadastrée section AM n°171, sise 762 rue de la Ducque, sur la commune de Prades-Le-Lez d'une contenance de 1701 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par signification par voie d'huissier avec accusé de réception, reçues par le mandataire et son mandant le 21 juin 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** l'acceptation de la visite en date du 26 juin 2024 ;

**Vu** le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 5 juillet 2024, 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° 2024-34217-46700 en date du 10 juillet 2024 ;

**Considérant** que le PLU, approuvé le 27 août 2012 et modifié le 23 Avril 2014 et le 13 Janvier 2016, à travers son PADD, incitait déjà la commune de Prades-Le-Lez à développer son parc de logements locatifs sociaux, à hauteur de 30% des constructions neuves afin d'atteindre les objectifs fixés à 20% par l'article 55 de la loi SRU ;

**Considérant** que le PLH 2019-2024, approuvé le 18 novembre 2019, fixe comme objectif sur la commune de Prades-Le-Lez que 33% minimum de la production nouvelle globale de logements soient affectés à des logements locatifs sociaux.

A cet effet, le PLH prévoit la programmation d'un peu plus d'une centaine de logements locatifs sociaux à minima sur la durée du PLH.

**Considérant** que la commune de Prades-le-Lez présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 10.86 % (source DDTM 2022), et que



le bilan triennal pour la période 2020-2022 ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif global incombant à la commune de -19.51% (-32 logements locatifs sociaux sur la période), cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 17 novembre 2023 ;

**Considérant** que, en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Prades-Le-Lez 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 Prades-le-Lez, 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, à délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 19 juin 2024 ;

**Considérant** que l'immeuble cadastré section AM n°171 situé en zone UC, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que la visite effectuée avec les bailleurs sociaux Hérault Logement, FDI habitat et Altémed (ACM Habitat) a confirmé l'adéquation de l'immeuble avec une opération de démolition/reconstruction en raison des caractéristiques et de la situation de l'immeuble, et permettra la réalisation d'environ 14 logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que, en assurant la création de logements locatifs sociaux sur la parcelle préemptée, l'opération projetée permettra de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

**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 AM n° 171, sise 762 rue de la Ducque, sur la commune de Prades-Le-Lez.

**Article 2 :** de fixer le prix net d'acquisition à cinq cent quatre-vingt mille euros (580 000 €), tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

## DÉCISION 2024/128

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

**Article 4 :** de notifier la présente décision à :

**Maître Luc RIBAUD**

Notaire associé  
41 rue de la Titien  
34 000 Montpellier

**Monsieur Jérôme VIDAL**

40 rue Louis Braille  
69800 Saint-Priest

**Monsieur Laurent VIDAL**

21 rue Despouirins  
65100 Lourdes

**Monsieur Jean-François MOLINIER**

5 Mas de Bonniol  
34150 La Boissière

**Monsieur Jean MOLINIER**

5 Mas de Bonniol  
34150 La Boissière

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. 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

30 JUL. 2024

La Directrice générale  
de l'EPF d'Occitanie

  
Sophie LAFENÊTRE

