



DÉCISION 2020/54

COURRIER ARRIVÉE

23 JUIL. 2020

S.G.A.R.

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AD n° 160 sise 15 rue des Farines à Perpignan à un prix autre que celui fixé dans la DIA n° 0489 en application de l'article R.213-8 c) 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 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 ;

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 ;

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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Perpignan en date du 20 décembre 2007, révisé par délibération du 15 décembre 2016 ;

Vu le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) créé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2007, révisé le 4 juillet 2019 par arrêté préfectoral, les règles du PSMV se substituent à celles du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Perpignan n° 2008-01-36 en date du 21 janvier 2008, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015253-0001 en date du 10 septembre 2015 portant extension des compétences et actualisation des statuts de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015358-0001 du 24 décembre 2015 portant transformation de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée en Communauté urbaine avec actualisation de ses statuts ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2018144-0001 du 24 mai 2018 portant actualisation des statuts de la Communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole ;

Vu les délibérations des 24 avril 2014, 21 septembre 2015, 1er février 2016, 22 mai 2017, 15 février 2018, 25 juin 2018 et du 06 février 2020, par lesquelles le conseil de communauté a consenti au président un ensemble de délégations et, notamment, déléguant à ce dernier l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme ainsi que la faculté de déléguer ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la convention opérationnelle « NPNRU Saint Jacques Secteur Ouest Ilots 1, 2, 10 et 11 » signée le 15 octobre 2018 entre l'EPF d'Occitanie, Perpignan Méditerranée Métropole et la commune de Perpignan, transmise au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 15 octobre 2018 pour l'exercice du contrôle de légalité ;

Vu l'avenant à la convention opérationnelle « NPNRU Saint Jacques Secteur Ouest Ilots 1, 2, 10 et 11 » signé le 29 avril 2019 entre l'EPF d'Occitanie, Perpignan Méditerranée Métropole et la commune de Perpignan ; transmis au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 29 avril 2019 pour l'exercice du contrôle de légalité ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Perpignan le 12 mars 2020 par laquelle maître Jérôme de Zerbi, notaire associé, sis 51 avenue Général de Gaulle BP 134 66001 Perpignan, agissant au nom et pour le compte de monsieur Manuel Gimenez, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 71 000 € (soixante et onze mille euros) comprenant une commission d'agence de 6 000 € TTC à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée AD n° 160 sise 15 rue des Farines à Perpignan d'une contenance de 48 m² ;

Vu l'arrêté du président de Perpignan Méditerranée Métropole, en date du 27 mars 2020 n° A/2020/15, reçu en préfecture le 27 mars 2020, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu le décret n° 2020-260 du 16 mars 2020, portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid-19 ;

Vu la loi n° 202-290 du 23 mars 2020, publiée au Journal officiel le 24 mars 2020, déclarant, l'urgence sanitaire pour une durée de deux mois, à compter du 12 mars 2020 jusqu'au 24 mai 2020 ; et la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions ;

Vu l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prolongation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée successivement par ordonnance n° 2020-247 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19 et par l'ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020, fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire ; notamment son article 12 quater relatif aux procédures de préemption ;

Vu que, par l'effet des ordonnances précitées, le délai prévu à l'alinéa 4 de l'article L.213-2 pour préempter est reporté et commence à courir à compter du 24 mai 2020 ;

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 respectivement par le propriétaire et son mandataire les 22 juin 2020 et 19 juin 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien confirmé par son absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 66-2020-136 V 0381 en date du 27 mai 2020 ;

Considérant le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013 préconisant de « renouveler la ville plutôt que de l'étendre » en définissant les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux ;

Considérant que Saint-Jacques fait partie de ces quartiers prioritaires de la politique de la ville qui bénéficient d'une attention renouvelée des pouvoirs publics depuis de nombreuses années ;

Considérant que le centre historique de Perpignan est retenu par l'ANRU au titre des quartiers d'intérêt national ;

Considérant la situation particulière du quartier Saint-Jacques dans le cœur historique de la ville de Perpignan, qui présente une situation urbaine complexe à traiter tenant à la présence d'une communauté gitane particulièrement précarisée vivant dans des conditions d'habitat très dégradées ;

Considérant que les différentes démarches de renouvellement urbain et notamment les 4 Opérations programmées d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPH-RU) qui se sont succédé depuis 2003, n'ont pas permis de changer en profondeur la situation urbaine et sociale de ce quartier ;

Considérant la convention pluriannuelle type du projet de renouvellement urbain de Perpignan cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signée le 9 janvier 2020, et qui permettra la conception d'un projet de renouvellement urbain ;

Considérant que, dans ce contexte la ville de Perpignan a confié à l'EPF d'Occitanie, sur le fondement de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières sur les « îlots 1, 2, 10 et 11, secteur Ouest » situés dans le périmètre NPNRU, en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant des logements, étant précisé que le projet d'aménagement à l'échelle du périmètre du NPNRU piloté en régie par la ville de Perpignan et sur lequel interviendra l'EPF, visera un objectif de 57 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la parcelle cadastrée AD n° 160 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération restructuration lourde à l'échelle l'îlot 10 précité, afin de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

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 ;



DÉCISION 2020/54

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation domaniale précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

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 AD n° 160 située 15 rue des Farines à Perpignan d'une contenance de 48 m² au sol.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 42 000 € (quarante-deux mille euros).

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 Jérôme DE ZERBI
Notaire associé
51 avenue Général de Gaulle – BP 134
66001 Perpignan

Monsieur Manuel GIMENEZ
15 rue des Farines
66000 Perpignan

Monsieur Sylvain LARTIGUE
Rue Toulouse Lautrec
Appt 312-rés Cèdres
33400 Talence

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 23 JUL. 2020

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

23 JUL. 2020

S.G.A.R.