



Décision 2019/18

Page 1 sur 4

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle AD n°220 située au 26 rue Joseph Denis à un prix autre que celui fixé dans la DIA n°19.0046 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 et suivants, et L. 213-1 à L. 213-18 ;

Vu le décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008 – 670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier (EPF) désormais dénommé EPF d'Occitanie ;

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 de 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 le Plan local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal de Perpignan en date du 20 décembre 2007 ;

Vu Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) crée par arrêté préfectoral du 13 juillet 2007 et mis en révision par arrêté préfectoral du 1er avril 2014. Les règles du PSMV se substituent à celle du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Perpignan n°2008-01-36 en date du 21 janvier 2008, la ville de Perpignan a défini le Droit de Préemption Urbain applicable sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur ;

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, 1^{er} février 2016, 22 mai 2017, 15 février 2018 et 25 juin 2018, par lesquelles le conseil de communauté a consenti au président un ensemble de délégations, et, notamment, déléguant à ce dernier l'exercice du des droits de préemption ainsi que la faculté de déléguer ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu la convention opérationnelle « NPNRU Saint Jacques Secteur Ouest Ilots 1, 2, 10 et 11 » entre l'EPF d'Occitanie, Perpignan Méditerranée Métropole et la commune de Perpignan signée le 15 octobre 2018 ;

Etablissement Public Foncier d'Occitanie • Créé par décret n°2008-670 du 2 juillet 2008
Modifié par le décret n° 2017 – 836 du 5 mai 2017

Siège social : Parc Club du Millénaire Bât. 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS 10078
34060 Montpellier Cedex 2

Téléphone : 04 99 54 91 10 • Fax : 04 67 42 94 85 • RCS Montpellier • N° SIRET : 509 167 680 00032

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°19.0046 reçue en mairie de Perpignan le 14 janvier 2019, par laquelle Maître Camille Murgier - en qualité de notaire, agissant au nom et pour le compte du vendeur monsieur Christian Cabailot, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 88 000€ (QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS), un immeuble entier, composé des lots de copropriétés n°1, 2, 3 et 4, l'ensemble édifié sur la parcelle cadastrée AD n°220 située 26, rue Joseph Denis à Perpignan d'une contenance de 50 m² au sol.

Vu l'arrêté du président de Perpignan Méditerranée Métropole, en date du 12 février 2019 n°A/2019/6, reçu en préfecture le 12 février 2019, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la demande de visite adressée par l'EPF d'Occitanie, en application de l'article 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 notaire. Les plis adressés au propriétaire et au notaire, ont été présentés et distribués le 2 mars 2019, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 22 mars 2019, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 l'article L.213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-66136V0299 en date du 25 mars 2019 ;

Considérant le 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 le quartier Saint Jacques à Perpignan est identifié dans le PSMV, approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2007, en vue de sa protection et de sa mise en valeur ;

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 ;

Considérant que les différentes démarches de renouvellement urbain, conduites depuis plusieurs années, n'ont pas permis de changer en profondeur la situation urbaine et sociale de ce quartier ;

Considérant la situation d'immeubles bâtis dégradés ;

Considérant le Nouveau Programme National de Renouvellement urbain en cours de contractualisation, comprenant le quartier Saint Jacques de Perpignan au titre de l'habitat dégradé, et qui permettra la conception d'un projet de renouvellement urbain ;

Considérant que la ville de Perpignan a signé un protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en date du 21 décembre 2015 qui prévoit des études complémentaires, afin de consolider le 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 cours de contractualisation avec l'ANRU, en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant des logements, étant précisé que le projet d'aménagement sur le périmètre du NPNRU piloté en régie et sur lequel interviendra l'EPF visera un objectif de 57% de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la parcelle cadastrée AD n°220, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction 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 ;

Considérant que le prix de cession mentionné dans la DIA est important au regard de l'état de dégradation du bien, avec des points de vigilances et des contraintes notoires, à savoir :

- o Multiples fissures et menuiseries dégradées
- o Les compteurs électriques ne sont pas aux normes
- o Présence de moisissures sur les murs au 1^{er} étage
- o Plancher effondré au 1^{er} étage
- o Pourrissements du bois des planchers
- o Les peintures aux plafonds se décollent par plaques
- o L'appartement du 2^{ème} étage n'a pas d'équipement sanitaire ni électrique
- o Absence de garde-corps pour monter aux escaliers desservant le 3^{ème} étage
- o Vides de construction visibles en communication avec tous les étages (risque de propagation d'incendie)
- o Infiltrations toiture et façade

- o Dégradation en plafond au 3ème étage, la présence d'un chien assis (caché par le plafond) ayant probablement servi d'entrée dans l'immeuble pour une intrusion depuis les toits

Le Directeur Général Adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de l'ensemble de l'immeuble composé des lots n°1, 2, 3 et 4 édifié sur la parcelle cadastrée AD n°220 situé 26 rue Joseph Denis à Perpignan d'une contenance de 50 m² au sol ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 60 000 euros (SOIXANTE 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 Camille Murgier – Notaire associé
Rue du Luxembourg – BP 85
66 140 Canet en Roussillon
- Monsieur Christian Cabailot
950, boulevard Guillaume Apollinaire
Résidence les Lavandes Bât.3
06 600 Antibes
- Monsieur Philippe Gueriot
72, avenue des Coteaux
66 140 Canet en Roussillon

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).

A Montpellier, le **16 AVR. 2019**

Le Directeur général adjoint
de l'EPEF d'Occitanie


Georges BORRAS

COURRIER ARRIVÉE

16 AVR. 2019

S.G.A.R.

Établissement Public Foncier d'Occitanie • Créé par décret n°2008-670 du 2 juillet 2008
Modifié par le décret n° 2017 – 836 du 5 mai 2017

Siège social : Parc Club du Millénaire Bât. 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS 10078
34060 Montpellier Cedex 2

Téléphone : 04 99 54 91 10 • Fax : 04 67 42 94 85 • RCS Montpellier • N° SIRET : 509 167 680 00032